

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN  
BME GROWTH DE BME MTF EQUITY DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE

**MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**



Julio de 2022

El presente Documento Informativo ha sido preparado con ocasión de la incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, el “**Mercado**” o “**BME Growth**”), de la totalidad de las acciones de la sociedad Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Matritense Real Estate**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), y ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular de BME Growth 1/2020, de 30 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, “**Circular 1/2020 de BME Growth**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2020 de BME Growth y en la Circular de BME Growth 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, “**Circular 4/2020 de BME Growth**”).

Los inversores de empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en Bolsa. La inversión en empresas cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en BME Growth debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (el “**Documento Informativo**” o el “**DIIM**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

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

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el segmento de BME Growth 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 4/2020 de BME Growth,

### **DECLARA**

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

**Segundo.** Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento Informativo, exigido por la Circular 1/2020 de BME Growth.

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

**Cuarto.** Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que Matritense ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>RESUMEN.....</b>	<b>9</b>
1.1.	Responsabilidad sobre el Documento .....	9
1.2.	Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción.....	9
1.3.	Principales factores de riesgo.....	9
1.4.	Breve descripción de la Compañía, del negocio del Emisor y de su estrategia .....	13
1.5.	Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor .....	17
1.6.	Administradores y altos directivos del emisor .....	20
1.7.	Composición accionarial.....	22
1.8.	Información relativa a las acciones .....	22
1.9.	Información adicional .....	23
<b>2.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO... 24</b>	
2.1.	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.....	24
2.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad .....	24
2.3.	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 .....	24
2.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes .....	26
2.4.1.	Nombre legal y comercial .....	26
2.4.2.	Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.....	26
2.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth .....	30

2.6.	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. ....	30
2.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión 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.).....	30
2.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.....	42
2.6.3.	Información fiscal .....	43
2.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	55
2.6.5.	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 .....	57
2.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor .....	63
2.8.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor .....	63
2.9.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	64
2.10.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).....	64
2.11.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor .....	66
2.12.	Información financiera.....	66
2.12.1.	Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. 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 Procedimientos de Incorporación. ....	66
2.12.2.	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. ....	73
2.12.3.	Descripción de la política de dividendos.....	74
2.12.4.	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. ....	75
2.12.5.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.....	75
2.13.	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. ....	75
2.14.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo. 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. ....	76
2.15.	Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse. ....	77
2.15.1.	Principales inversiones del Emisor .....	77
2.15.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse .....	78
2.16.	Información relativa a operaciones vinculadas .....	78

2.16.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:.....	78
2.17.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	81
2.17.1.	Una declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado su previsión o estimación. ....	82
2.17.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	84
2.17.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. .	84
2.18.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	84
2.18.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.....	84
2.18.2.	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. 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. ....	86
2.18.3.	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 .....	88
2.18.4.	Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección, información de su participación accionarial y de cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento.....	88
2.18.5.	Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.....	89
2.19.	Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.....	90
2.20.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. ....	91
2.21.	Declaración sobre el Capital circulante.....	92
2.22.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	92
2.23.	Factores de riesgo .....	92
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES .....</b>	<b>107</b>
3.1.	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 su incorporación.....	107
3.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado .....	107
3.3.	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.....	107
3.4.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto .....	108
3.5.	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 BME Growth .....	113
3.6.	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 Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad .....	113
3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General .....	116
3.8. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función .....	119
<b>4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS .....</b>	<b>121</b>
<b>5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....</b>	<b>122</b>
5.1. Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor .....	122
5.2. 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 .....	123
5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación .....	123
<b>6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL .....</b>	<b>124</b>
<b>ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs.....</b>	<b>125</b>
<b>ANEXO II Cuentas Anuales individuales de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020 .....</b>	<b>126</b>
<b>ANEXO III Cuentas Anuales consolidadas de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el periodo del 29 de mayo de 2020 al 31 de diciembre de 2020 ..</b>	<b>127</b>
<b>ANEXO IV Cuentas Anuales individuales de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021 .....</b>	<b>128</b>
<b>ANEXO V Informe de valoración de los activos de la Compañía.....</b>	<b>129</b>
<b>ANEXO VI Informe de valoración independiente de la Compañía .....</b>	<b>130</b>
<b>ANEXO VII Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad .....</b>	<b>131</b>

## **1. RESUMEN**

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth, Matritense presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada circular con relación a la incorporación de sus acciones en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Se advierte expresamente que el presente resumen debe leerse como introducción al Documento; por tanto, toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento en su conjunto, así como en la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

### **1.1. Responsabilidad sobre el Documento**

D. Eduardo Losada Pinedo como Presidente y Consejero Delegado, en nombre y representación de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A., en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por el Consejo de Administración con fecha de 27 de junio de 2022, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2020 de BME Growth.

D. Eduardo Losada Pinedo como Presidente y Consejero Delegado, en nombre y representación de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A., y como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

### **1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción**

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth, Matritense encargó a Savills Consultores Real Estate, S.A.U. (en adelante, “**Savills**”) una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021. Una copia del mencionado informe de valoración de junio 2022 se adjunta como Anexo VI al presente Documento Informativo.

Tomando en consideración el informe de valoración y los hechos posteriores, en fecha de 27 de junio de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la sociedad de 1 euro, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 20.275.817 euros.

### **1.3. Principales factores de riesgo**

El negocio y las actividades de Matritense están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del mismo, tal como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23 y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Emisor podrían verse

afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de Matritense, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que Matritense podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obvedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y a la valoración de la Sociedad.

Los accionistas y/o potenciales inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los accionistas y/o potenciales inversores en las acciones de la Sociedad deben leer cuidadosamente el apartado 2.23 de manera conjunta con el resto del Documento Informativo. Asimismo, se recomienda a los accionistas y/o potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo una decisión de inversión en las acciones de Matritense.

A continuación, se enumera una muestra de los principales riesgos de Matritense cuya totalidad se incluyen en el apartado 2.23 del presente DIIM:

*Riesgos vinculados a la influencia del accionista mayoritario y a conflictos de interés con los miembros del consejo de administración de la Sociedad.*

La Sociedad se encuentra participada al 50,76% por KH V Properties 202 S.à.r.l. (el apartado 2.20 incluye una descripción de este accionista), cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los posibles inversores, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración. No se puede asegurar que los intereses de KH V Properties 202 S.à.r.l coincidan con los intereses de los potenciales nuevos accionistas o que los órganos de gobierno orienten en cada momento sus decisiones para la creación de valor con la visión de otros inversores. Este hecho podría afectar a la política general de la empresa y a la búsqueda de valor y objetivos de rentabilidad de la inversión que puede divergir de la de los inversores minoritarios.

En cuanto a los miembros del consejo, por una parte, D. Francois Guiraud, que está estrechamente relacionado con a KH V Properties 202 S.à.r.l, accionista mayoritario de la Sociedad, ha sido designado miembro del consejo de administración de la Sociedad y es, asimismo, miembro del consejo de administración de KH V Properties 202 S.à.r.l, en condición de consejero delegado. En consecuencia, en su doble condición de miembro del consejo de administración de la Sociedad y miembro del consejo de administración de KH V Properties 202 S.à.r.l, accionista mayoritario de la Sociedad, podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas o miembros del consejo de administración de la Sociedad.

Por otra parte, D. Andrew Pettit, igualmente ha sido designado a instancias de KH V Properties 202 S.à.r.l, miembro del consejo de administración de la Sociedad y es, asimismo, directivo de KH V Properties 202 S.à.r.l. En consecuencia, podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas o miembros del consejo de administración de la Sociedad.

Riesgos vinculados al conflicto de interés con el Gestor y accionistas y miembros del consejo de administración de la Sociedad.

Tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, la gestión de activos de la Sociedad es realizada por Bermejo & Williamson Real Estate S.L. (“**BWRE, S.L.**”) y 360 CORA INMOBILIARIO, S.L. (“**360 CORA**”).

La Sociedad BWRE, S.L. está participada en un 50% por D. Edwin Herbert Williamson III y en un 50% por D<sup>a</sup> Hortensia Bermejo Rodriguez. Ambos son accionistas de la Sociedad a través de BWRE, S.L. con una participación del 0,415% cada uno.

Por otra parte, la Sociedad 360 CORA tiene como miembro del consejo de administración a D. Eduardo Losada Pinedo, accionista de la Sociedad con una participación del 1,17%.

Adicionalmente, D. Edwin Herbert Williamson III, D<sup>a</sup> Hortensia Bermejo Rodriguez y D. Eduardo Losada Pinedo miembros del consejo de administración de la Sociedad, son directivos de las Gestoras por lo que podrían anteponer sus intereses como proveedores de servicio de los Gestores a los de Matritense.

Riesgos vinculados al nivel de endeudamiento de la Sociedad y tipo de interés

A 31 de diciembre de 2021, y según las cuentas anuales individuales auditadas, la Sociedad tiene una deuda financiera bruta de 16.350 miles de euros, devengando intereses variables (16.200 miles de euros a 31 de mayo de 2022).

A 31 de diciembre de 2021 el ratio Loan to Value (LTV) de la Sociedad ascendía a 42,9%. (42,8% a 31 de mayo de 2022).

Al estar la Compañía expuesta a un tipo de interés variable y debido a las circunstancias actuales de la economía que se están traduciendo en una subida de la inflación y de los tipos entre otros, la Compañía podría ver aumentar de manera significativa sus gastos financieros.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Matritense.

Adicionalmente, la sociedad, en virtud del contrato de financiación ha de observar determinados requisitos cuyo incumplimiento puede determinar el vencimiento anticipado de la deuda. Entre las

obligaciones incluidas en el contrato de financiación descrito en el apartado 2.12 de presente Documento Informativo, se incluye la obligación de cumplimiento del Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda. Dicho ratio se calcula como de la división del Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda entre el importe agregado del Servicio de la Deuda y su cumplimiento radica en que sea superior a 1,2x. La dirección de la empresa considera que dicho ratio financiero se cumple al cierre del ejercicio 2021 teniendo en cuenta sus interpretaciones de las definiciones establecidas en el contrato para el cálculo de dicho ratio, si bien, la no aprobación por parte del financiador de dichas interpretaciones implicaría la falta de cumplimiento del ratio al cierre del ejercicio 2021. Si este evento se produjera, de acuerdo con el contrato de financiación, la Sociedad tendría que realizar una amortización anticipada de 4 millones de euros, una vez pasados 6 meses desde la entrega a la entidad financiera del certificado de cumplimiento (la cual aún no se ha producido a la fecha del presente Documento Informativo), con fecha límite el 1 de enero de 2023 o, como alternativa, vender uno de sus activos para atender dicha amortización anticipada, debiendo dedicarse entonces a amortización anticipada el importe total obtenido por la venta menos los gastos de la venta. Aun cuando este evento se produjera, el Consejo de Administración de la Sociedad ha evaluado los potenciales impactos y considera que no se compromete la viabilidad de la empresa, habida cuenta de los valores de mercado de los activos que serían objeto de venta.

El acaecimiento de estas circunstancias determinara la falta de liquidez de la compañía y la necesidad de encontrar refinanciación o la realización de activos, cuyo resultado puede darse en peores condiciones de la previstas.

#### *Riesgo de ejecución de las hipotecas y prendas existentes sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad.*

A la fecha del presente Documento Informativo aproximadamente el 75% de los activos inmobiliarios propiedad de la Compañía a 31 de diciembre de 2021 (6 activos sobre un total de 8) se encuentran hipotecados a favor de la entidad financiera que ha concedido dichos préstamos. En caso de que la Sociedad incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, la entidad financiera podrá ejecutar las garantías, por lo que la Sociedad perdería la titularidad de los activos inmobiliarios que serían ofrecidos en subasta pública.

#### *Riesgos vinculados a la concentración geográfica de los activos*

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, se debe advertir que los activos se encuentran ubicados exclusivamente en 1a Comunidad Autónoma de Madrid, y, que en caso de que las autoridades de la comunidad o del ayuntamiento dispusieran modificaciones urbanísticas específicas o por condiciones económicas particulares que presente esta región, la sociedad podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *Riesgos vinculados a la valoración para determinar el precio de referencia*

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 emitido por Savills. A tal fin, la Sociedad ha tomado en consideración hipótesis relativas, entre otras, al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, el

precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de la Sociedad sería menor y consecuentemente podría verse afectada de forma adversa, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

#### *Riesgos vinculados a la valoración de la cartera inmobiliaria*

A la hora de valorar el activo inmobiliario, el experto independiente asume hipótesis relativas al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, el precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, entre otras, con los que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

Asimismo, en relación a los ingresos, el experto ha tenido en cuenta hipótesis que asumen la puesta en valor de los activos a través de la venta una vez transcurrido un periodo de comercialización (en el caso de los activos no ocupados), de arrendamiento y comercialización (en el caso de los activos ocupados), o cuando se ha estimado oportuno, se han calculado los costes de reforma en caso de que fuera necesaria una reforma para lograr la renta de mercado estimada, ver apartado 2.6.2 del presente Documento Informativo.

A efectos aclaratorios, tanto las hipótesis de ingresos como las de gastos son independientes a las llevadas a cabo por la Sociedad. Es más, en futuras valoraciones realizadas por un experto independiente podría determinarse un valor menor de los activos que conforman la cartera de la Sociedad, dando lugar a una minusvalía. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por el experto independiente, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por ende, de la propia Compañía generando un impacto en los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de Matritense.

#### **1.4. Breve descripción de la Compañía, del negocio del Emisor y de su estrategia**

Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), cuyo domicilio social se encuentra ubicado en la calle Sagasta 15, 28004 Madrid (Comunidad de Madrid).

La Sociedad Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. se constituyó bajo la denominación de Arenque Triple Cero S.L. como una sociedad limitada por tiempo indefinido el 18 de marzo de 2020.

Con fecha 29 de mayo de 2020, Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.L. mediante la realización de una ampliación de capital no dineraria. Llevada a cabo la ampliación, el capital quedó fijado en 17.620.517 euros pasando a ser Matritense Real Estate SOCIMI S.A. socio único de Inmobiliaria Matritense SL.

Inmobiliaria Matritense S.L. fue constituida el 19 de julio de 2016 y era propietaria del activo situado en la Plaza de la República Argentina número 7 (Madrid). El 26 de noviembre de 2019 adquirió las acciones

de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.A, propietaria de 7 activos. El 3 de agosto de 2020, se realizó la fusión entre Inmobiliaria Matritense S.L. e Inmobiliaria Matritense S.A., siendo la sociedad absorbente Inmobiliaria Matritense S.L.

En fecha de 14 de septiembre de 2020, la Junta de Socios, acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de SOCIMIs conforme 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 de SOCIMIs**”). En este sentido, en fecha de 29 de septiembre de 2020, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la adopción de la decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Tal solicitud se registró el día 29 de septiembre de 2020 con efectos retroactivos a fecha de 1 de enero de 2020.

En esa misma Junta de Socios se acordó una ampliación de capital por compensación de créditos, en la cuantía de 546.000 euros.

Con fecha 5 de mayo de 2021, la Junta de socios de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A (en ese momento denominada Arenque Triple Cero S.L.), aprobó el cambio de la denominación social y la transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima, de la Sociedad Arenque Triple Cero S.L. a Matritense Real Estate, S.A. y una ampliación de capital, hasta ese momento fijado en el importe de 18.166.517 euros, en la cuantía de 1.054.650 euros.

En fecha de 5 de mayo de 2021, la Junta de Accionistas Extraordinaria delegó en el Consejo de Administración Matritense Real Estate, S.A. la realización y ejecución de una ampliación de capital delegada por el importe máximo de 1.054.650 euros de nominal, hasta ese momento el capital estaba fijado en el importe de 19.221.167 euros, en la cuantía de 1.054.650 euros.

En fecha de 22 de diciembre de 2021, se acordó a la fusión por absorción de las sociedades Matritense Real Estate, S.A. (absorbente) e Inmobiliaria Matritense S.L. (absorbida).

Con fecha de 20 de abril de 2022 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el BME Growth.

La principal actividad de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido en relación con este punto en la Ley de SOCIMIs, consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

### **Estrategia y política de inversión**

La estrategia de la Sociedad consiste en la adquisición y gestión de inmuebles con buenas ubicaciones que por diversos motivos tengan potencial de crecimiento en rentas y en valor de mercado, mediante pequeñas inversiones en inmovilizado fijo generando ingresos estables y de alta calidad orientados a los inversores institucionales que buscan inversiones que imitan las características de las inversiones de renta

fija. Las unidades residenciales en cartera están orientadas a un perfil de usuario con un poder adquisitivo medio/alto en régimen de alquiler.

Principalmente, se está orientando el producto final para un tipo de usuario que busca viviendas de alta calidad, bien ubicadas y comunicadas (en términos de accesibilidad de transporte público y privado) y que ofrezcan un nivel de gestión profesional en comparación con alquileres gestionados por individuales. Teniendo un grupo de profesionales dedicado a la gestión diaria de las diferentes propiedades, la cartera se beneficia de las sinergias entre diferentes departamentos y la optimización de costes de gestión.

A fecha del presente Documento Informativo, la comercialización de los alquileres ha sido muy positiva y de alta demanda.

Por último, la cartera tiene prevista una rentabilidad bruta anual superior a la del mercado (estimada en 5-6%) dado el potencial de cada activo que se ha identificado y explotado. La reforma integral de los activos ha generado una reversión en rentas y capital ya que el equipo de las Gestoras negoció el precio de adquisición de los activos, gestionó la financiación de la cartera, así como la gestión de las obras de reforma.

Además, el equipo de las Gestoras ha incrementado la ocupación de los activos y ha optimizado los gastos de gestión de la propiedad, consiguiendo al mismo tiempo mayores rentas.

Las principales fortalezas y ventajas competitivas de Matritense son:

- i. Equipo profesional multidisciplinar de las Gestoras
- ii. Conocimiento del mercado.
- iii. Experiencia financiera e inmobiliaria del equipo directivo.
- iv. Estudio holístico de los activos.
- v. Estrategia de financiación.
- vi. Comunicación y contacto directo con inquilinos y accionistas.
- vii. Estructura de gestión flexible y abierta a cambios legislativos y tendencias de mercado.

La política de inversión de la Sociedad, así como la concreción de los objetivos estratégicos, se describe en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo.

### **Cartera de activos**

A fecha del presente Documento Informativo, Matritense posee 5 edificios residenciales, 1 edificio de oficinas, 1 unidad comercial y 1 oficina, repartidos geográficamente en la Comunidad Autónoma de Madrid y con una superficie bruta alquilable sobre rasante de 14.963 m<sup>2</sup> y un valor de mercado de 37,7 millones de euros. A 31 de diciembre de 2021, según el informe de valoración realizado por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. (“**Savills Tasaciones**”) los activos que formaban el portfolio en ese momento tenían un valor de mercado de 38,1 millones de euros

A continuación, incluimos una tabla que incluye todos los activos propiedad de la Sociedad:

#Activo	Dirección	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor a 31/12/2021	Inquilino	Ocupación 31/12/2021
(i)	C. José Espelius, 9, 28011 Madrid	7.108	14.119.000 €	Multi-inquilino	82%
(ii)	C. de Blasco de Garay, 98, 28003 Madrid	3.271	9.501.000 €	Multi-inquilino	65%
(iii)	C. de Blasco de Garay, 96, 28003 Madrid	1.434	4.582.000 €	Multi-inquilino	79%
(iv)	C. de San Vicente Ferrer, 53, 28015 Madrid	1.477	4.180.000 €	Multi-inquilino	76%
(v)	C. de los Dos Amigos, 6, 28015 Madrid	1.052	2.549.000 €	Multi-inquilino	63%
(vi)	Pl. de la República Argentina, 7, 28002 Madrid	457	2.646.000 €	Grupo Lateral	100%
(vii)	Calle Pedro del Campo 1, 1º d	86	100.500 €	Libre	0%
(viii)	Calle P. Eboli 3	78	70.000 €	Libre	0%
Total a fecha del presente Documento Informativo		<b>14.963</b>	<b>37.747.500 €</b>		

Asimismo, la Sociedad vendió 2 activos los días 25 de mayo y 28 de junio de 2022 respectivamente por un importe de 207 mil euros y 100,5 mil euros. Estos dos activos, se incluyeron en el informe de valoración alcanzado un valor de mercado de 304 mil euros y 80 mil euros respectivamente.

Para más detalle, véase el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

### **Gestión de la cartera de activos**

Con fecha de 26 de noviembre de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de gestión con BWRE, S.L. y 360 CORA (el “**Contrato de Gestión**”, “**Gestora/Gestoras**” y “**Gestor/Gestores**”) para que éstas presten servicios de administración en relación con la gestión de los activos de la Sociedad.

En el apartado 2.6 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa al mencionado contrato.

**1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor**

**Cuentas anuales de Matritense auditadas de los ejercicios 2020 y 2021**

La Sociedad ha formulado las siguientes cuentas anuales;

- CCAA individuales correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre 2020 (ver Anexo II del presente Documento Informativo).
- CCAA consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020 (para el periodo comprendido entre el 29 de mayo de 2020 (fecha en la que se adquiere Inmobiliaria Matritense S.L.) a 31 de diciembre de 2020 (ver Anexo III del presente Documento Informativo).
- CCAA individuales correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021 (ver Anexo IV del presente Documento Informativo).

La información financiera de Matritense incluida en este apartado ha sido auditada por BDO Auditores S.L.P. (“**BDO**”) y preparada de acuerdo con el Plan General de Contabilidad (“PGC”) aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021, así como el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación. BDO emitió los correspondientes informes de auditoría en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

En el ejercicio 2021 no se elaboraron CCAA consolidadas ya que, con fecha de 22 de diciembre de 2021, se acordó a la fusión por absorción de las sociedades Matritense Real Estate, S.A. (entidad absorbente) y su filial Inmobiliaria Matritense S.L. (entidad absorbida) (ver mayor detalle en apartado 2.4 del presente Documento Informativo).

Por este motivo, se ha estimado oportuno, para una mayor facilidad de visualización, la presentación del balance y la cuenta de resultados de la Compañía en 3 columnas:

- Información individual 2020
- Información consolidada 2020
- Información individual 2021

**Balance de situación:**

<b>ACTIVO (euros)</b>	<b>31/12/2020 (*)</b>	<b>31/12/2020 (**)</b>	<b>31/12/2021 (***)</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>18.155.629,00</b>	<b>37.622.934,86</b>	<b>39.180.874,72</b>
Inmovilizado intangible	-	6.650.734,15	5.905.489,91
Inversiones inmobiliarias	-	30.866.058,87	33.138.316,83
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	18.155.629,00	-	-
Inversiones financieras a largo plazo	-	104.378,00	137.067,98
Activos por impuesto diferido	-	1.763,84	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>178.445,10</b>	<b>815.722,37</b>	<b>894.457,60</b>
Existencias	-	-	1.847,22
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	328.926,62	270.472,69
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	178.445,10	486.795,75	622.137,69
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>18.334.074,10</b>	<b>38.438.657,23</b>	<b>40.075.332,32</b>

(\*) Individual auditado para el ejercicio 2020

(\*\*) Consolidado auditado para el periodo 29 de mayo a 31 de diciembre de 2020

(\*\*\*) Individual auditado para el ejercicio 2021

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO (euros)</b>	<b>31/12/2020 (*)</b>	<b>31/12/2020 (**)</b>	<b>31/12/2021 (***)</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>18.017.729,42</b>	<b>15.704.347,51</b>	<b>16.545.711,80</b>
Capital	18.166.517,00	18.166.517,00	20.275.817,00
Prima de emisión	-	-	210.930,00
Reservas	-	-1.407.411,29	-2.313.381,91
Resultados de ejercicios anteriores	-	-	-148.787,58
Resultado del ejercicio	-148.787,58	-1.054.758,20	-1.478.865,71
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>-</b>	<b>21.989.668,65</b>	<b>22.653.743,01</b>
Deudas a largo plazo	-	15.176.641,52	15.840.715,88
Pasivos por impuesto diferido	-	6.813.027,13	6.813.027,13
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>316.344,68</b>	<b>744.641,07</b>	<b>875.877,51</b>
Deudas a corto plazo	180.665,75	103.813,44	365.832,57
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	131.500,00	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.178,93	640.827,63	510.044,94
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>18.334.074,10</b>	<b>38.438.657,23</b>	<b>40.075.332,32</b>

(\*) Individual auditado para el ejercicio 2020

(\*\*) Consolidado auditado para el periodo 29 de mayo a 31 de diciembre de 2020

(\*\*\*) Individual auditado para el ejercicio 2021

**Cuenta de resultados:**

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (euros)</b>	<b>31/12/2020 (*)</b>	<b>31/12/2020 (**)</b>	<b>31/12/2021 (***)</b>
Importe neto de la cifra de negocio	-	619.208,67	1.186.463,17
Gastos de personal	-2.067,20	-74.764,54	-145.864,12
Otros gastos de explotación	-3.946,37	-674.569,00	-1.032.282,39
Amortización del inmovilizado	-	-590.994,09	-1.120.659,78
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-226.300,02	-
Resultados excepcionales	-	-	-1.667,59
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-6.013,57</b>	<b>-947.418,98</b>	<b>-1.114.010,71</b>
Ingresos financieros	112	112,18	0,4
Gastos financieros	-142.886,01	-145.502,81	-364.855,40
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-142.774,01</b>	<b>-145.390,63</b>	<b>-364.855,00</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-148.787,58</b>	<b>-1.092.809,61</b>	<b>-1.478.865,71</b>
Impuestos sobre beneficios	-	38.051,41	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-148.787,58</b>	<b>-1.054.758,20</b>	<b>-1.478.865,71</b>

(\*) Individual auditado para el ejercicio 2020

(\*\*) Consolidado auditado para el periodo 29 de mayo a 31 de diciembre de 2020

(\*\*\*) Individual auditado para el ejercicio 2021

Para mayor detalle sobre la cuenta de resultados y balance de situación, ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

*Tendencias significativas*

A continuación, se muestra la cuenta de resultados no auditada ni revisada por parte de los auditores de Matritense a 31 de mayo de 2022:

<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>31/05/2022(*)</b>
Importe neto de la cifra de negocios	641.721,84
Aprovisionamientos	-127,65
Gastos de personal	-64.233,07
Otros gastos d explotación	-353.593,94
Amortización inmovilizado	-156.423,14
Ingresos excepcionales	300,68
Deterioro y result. por enajenac. de inmov.	-22.660,00
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>44.984,72</b>
Gastos financieros	-152.765,06
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-152.765,06</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-107.780,34</b>
Impuesto sobre beneficios	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-107.780,34</b>

(\*) Información financiera individual no auditada ni revisada por los auditores

Para mayor detalle sobre la cuenta de estos resultados, ver apartado 2.14 del presente Documento Informativo.

Previsiones y estimaciones:

El Consejo de Administración celebrado con fecha de 27 de junio de 2022 ha aprobado las siguientes previsiones o estimaciones por unanimidad para los años 2022 y 2023, las cuales no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada de ningún tipo de aseguramiento por parte del auditor de cuentas. Dichas previsiones o estimaciones han sido incluidas en el presente Documento Informativo como información para posibles inversores.

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANACIAS (Euros)</b>	<b>31/12/2022 (*)</b>	<b>31/12/2023(*)</b>
Importe neto de la cifra de negocios	1.517.232	1.720.939
Gastos de Personal	-137.032	-137.032
Otros gastos de explotación	-763.591	-646.600
Amortización del inmovilizado	-1.113.151	-1.105.793
Resultado enajenación inver.Inmobiliarias	21.583	0
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-474.959</b>	<b>-168.486</b>
Gastos financieros	-398.827	-338.588
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-398.827</b>	<b>-338.588</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-873.787</b>	<b>-507.075</b>
Impuestos sobre beneficios	0	0
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-873.787</b>	<b>-507.075</b>

(\*) Estimaciones de información financiera individual no auditada ni revisada por los auditores

Para más detalle, véase el apartado 2.17 del presente Documento Informativo.

## 1.6. Administradores y altos directivos del emisor

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de Matritense son:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Fecha de nombramiento</b>	<b>Naturaleza</b>
Edwin Herbert Williamson III	Consejero Delegado y Secretario Consejero	5 mayo 2021	Ejecutivo
Eduardo Losada	Presidente y Consejero Delegado	5 mayo 2021	Ejecutivo
Sergio Olivares	Consejero	20 abril 2022	Ejecutivo
Hortensia Bermejo	Consejera	20 abril 2022	Ejecutivo
François Guiraud	Consejero	5 mayo 2021	Dominical
Rafael Tous	Consejero	20 abril 2022	Dominical
Andrew Pettit	Consejero	20 abril 2022	Dominical

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración con participación en la Sociedad son los siguientes:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Edwin Herbert Williamson III	74.472	-	0,37% (a través de Bermejo & Willianson Venture Capital, S.L.)	0,37%
Eduardo Losada Pinedo	237.800	1,17%	-	1,17%
Sergio Olivares Requena	272.119	-	1,34% (a través de El Catiu 74, S.L.)	1,34%
Hortensia Bermejo	74.472	-	0,37% (a través de Bermejo & Willianson Venture Capital, S.L.)	0,37%
François Guiraud	14.410	-	0,07% (a través de KH V Properties 202 S.a.r.l)	0,07%
Rafael Tous	887.652	-	4,38% (a través de Diagonal 477 S.L.U.)	4,38%
Andrew Pettit	36.025	-	0,18% (a través de KH V Properties 202 S.a.r.l)	0,18%

A fecha del presente Documento Informativo, la Compañía no tiene altos directivos.

En el apartado 2.18 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de las trayectorias profesionales y el perfil de los miembros del Consejo de Administración y de los principales directivos

## 1.7. Composición accionarial

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad cuenta con 27 accionistas directos (excluyendo la autocartera). La composición accionarial es la siguiente:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
KH V Properties 202, S.a.r.l.	10.292.723	50,76%	-	50,76%
Diagonal 477, S.L.U.	3.345.286	16,50%	-	16,50%
Stags Participaciones, S.L.	1.115.095	5,50%	-	5,50%
Accionistas minoritarios (24)	5.422.713	26,75%	-	26,75%
Autocartera	100.000	0,49%	-	0,49%
<b>Total</b>	<b>20.275.817</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

A la fecha del presente Documento Informativo, como podemos ver en el cuadro anterior, los accionistas con una participación directa e indirecta igual o superior al 5% del capital de la Sociedad son:

- i. KH V Properties 202, S.a.r.l., vehículo de inversión de origen luxemburgués; con una participación directa del 50,76%
- ii. Diagonal 477, S.L.U., sociedad patrimonial familiar; con una participación directa del 16,50%
- iii. Stags Participaciones, S.L., sociedad patrimonial familiar; con una participación directa del 5,50%

A la fecha del presente Documento Informativo, no existen accionistas con una participación indirecta, igual o superior al 5% del capital de la Sociedad.

En el apartado 2.20 del presente Documento Informativo se incluye una descripción detallada de la composición accionarial de la Sociedad.

## 1.8. Información relativa a las acciones

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Matritense está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 20.275.817 euros, representado por 20.275.817 acciones de 1 euros de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos.

Las acciones de la Sociedad están representadas mediante anotaciones en cuenta y serán 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., Sociedad Unipersonal (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€). El régimen legal aplicable a las acciones es el previsto en la ley española. En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

Con fecha 30 de junio de 2022, la Sociedad firmó un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. (ver apartado 3.8 del presente Documento Informativo).

#### **1.9. Información adicional**

No aplica

## **2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO**

### **2.1. 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. Eduardo Losada Pinedo como Presidente y Consejero Delegado, en nombre y representación de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A., en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por el Consejo de Administración con fecha de 27 de junio de 2022, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2020 de BME Growth.

D. Eduardo Losada Pinedo como Presidente y Consejero Delegado, en nombre y representación de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A., y como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pueda afectar a su contenido.

### **2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad**

Con motivo de la incorporación a BME Growth, los administradores de la Sociedad han decidido formular las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2020 y cuentas anuales individuales del ejercicio 2021.

Las cuentas anuales individuales correspondientes a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2021 así como las cuentas anuales consolidadas correspondientes al periodo del 29 de mayo de 2020 (fecha en la que se adquiere Inmobiliaria Matritense S.L.) al 31 de diciembre de 2020 han sido auditadas por BDO Auditores S.L.P., domiciliada en Rafael Calvo 18, 28010 Madrid, España, con número de identificación fiscal (CIF) B- 82387572, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 47.820, Folio 131, sección 8ª, Hoja B-563253 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S1.273 y han sido elaboradas de acuerdo con el Real Decreto 1514/2007, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General Contabilidad y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.

La Sociedad, en la Junta General Extraordinaria de fecha 20 de abril de 2022 nombró a BDO Auditores S.L.P auditor de cuentas de la Sociedad para para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales de los ejercicios 2022, 2023 y 2024. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 40420, Folio 222, Hoja M-717862, Inscripción 11ª.

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

La denominación social actual de la Sociedad es Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. y no cuenta con ningún nombre comercial. Es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) con domicilio social ubicado en la calle Sagasta 15, 28004, Madrid (Comunidad de Madrid) y con CIF A-88624408.

El código LEI de la Sociedad es 959800RK2HTT7354R570 y la página web de la Sociedad es la siguiente [www.matritenserealestatesocimi.com](http://www.matritenserealestatesocimi.com).

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

**“Artículo 2º.- Objeto.** - La Sociedad tiene por objeto:

a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.*

b) *La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario 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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario 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 la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.*

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

e) *La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.*

*Como objeto accesorio, tendrá el de compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia.*

*Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.*

*Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.*

*Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.*

*Para el caso de que alguna de las actividades a realizar la pudieran ejercitar únicamente personas colegiadas, la actividad social consistirá, en tal campo, en la intermediación entre los clientes y tales profesionales.”*

## **2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes**

### **2.4.1. Nombre legal y comercial**

La denominación social actual de la Compañía es Matritense Real Estate SOCIMI, S.A., no teniendo nombre comercial, aunque en presentaciones comerciales se suele hacer referencia a la Compañía como Matritense o Matritense Real Estate Socimi, de forma abreviada.

### **2.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad**

Desde la constitución de Matritense y hasta la fecha del presente Documento Informativo, los principales hitos de la Sociedad han sido los siguientes:

#### Constitución, evolución y cambios societarios de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A.

La Sociedad Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. se constituyó bajo la denominación de Arenque Triple Cero S.L. como una sociedad limitada por tiempo indefinido el 18 de marzo de 2020 con domicilio social en la calle Antonio Maura número 7 bajo derecha, 28014 Madrid (Comunidad de Madrid) con un capital social de 3.000,00 euros representado por 3.000 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas. La constitución de la sociedad fue elevada a público ante el notario de Madrid D. Eduardo Ávila Rodríguez con número de protocolo 260 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 2 de abril de 2020 (tomo 40.420, folio 50, hoja M-717.862, inscripción 1ª).

Con fecha 29 de mayo de 2020, Matritense Real Estate SOCIMI, S.A (en ese momento denominada Arenque Triple Cero S.L.) adquirió el 100% de las participaciones de la Sociedad Inmobiliaria Matritense S.L. mediante la realización de una ampliación de capital no dineraria de 17.617.517 de euros, en la cual los socios de Inmobiliaria Matritense S.L. aportaron sus participaciones a la sociedad Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. Llevada a cabo la ampliación, el capital quedó fijado en 17.620.517 euros mediante la emisión de 17.617.517 nuevas participaciones de 1 euro de valor nominal, pasando a ser Matritense Real Estate SOCIMI S.A. socio único de Inmobiliaria Matritense S.L. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha de 29 de mayo de 2020, bajo el número 1.224 de su protocolo, e inscrita con fecha 30 de junio de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 40.420, Folio 54, Hoja M-717.862, Inscripción 2ª.

En fecha de 5 de mayo de 2021, se acordó por Junta de socios el cambio de la denominación social y la transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima, anteriormente indicado, de la Sociedad

Arenque Triple Cero S.L. a Matritense Real Estate, S.A., fue elevado a público ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodriguez 13 de mayo de 2021, bajo el número 1.391 de su protocolo, e inscrita con fecha 28 de mayo de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 40.420, Folio 58, Hoja M-717.862, Inscripción 5ª.

En fecha de 20 de abril de 2022, la Junta General de Accionistas Extraordinaria acordó, entre otras, las siguientes decisiones (i) solicitar la incorporación a negociación en BME Growth, (ii) cambiar la denominación social de la Sociedad a Matritense Real Estate SOCIMI, S.A., (iii) designar a Iberclear como la Entidad encargada del Registro Contable de las acciones, (iv) modificar el sistema de representación de las acciones de la Sociedad mediante la transformación de los títulos físicos en anotaciones en cuenta, y (v) aprobar un texto refundido de los estatutos sociales de la Sociedad, fue elevado a público ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodriguez con número de protocolo 1.260 el día 10 de junio de 2022.

#### Constitución y evolución de Inmobiliaria Matritense S.L.

Por su parte, Inmobiliaria Matritense S.L. fue constituida el 19 de julio de 2016 y era propietaria del activo situado en la Plaza de la República Argentina número 7 (Madrid). Inmobiliaria Matritense S.L. adquirió el 26 de noviembre de 2019 las acciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.A, sociedad constituida el 15 de septiembre de 1941, propietaria de 7 activos. El 3 de agosto de 2020, se realizó la fusión entre Inmobiliaria Matritense S.L. e Inmobiliaria Matritense S.A., siendo la sociedad absorbente Inmobiliaria Matritense S.L. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Eduardo Ávila Rodriguez, con fecha de 3 de agosto de 2020, bajo el número 826 de su protocolo, e inscrita con fecha 1 de septiembre de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 34.975, Folio 213, Hoja M-629.032, Inscripción 10ª.

#### Fusión Matritense Real Estate, S.A. e Inmobiliaria Matritense S.L.

En fecha de 22 de diciembre de 2021, se acordó a la fusión por absorción de las sociedades Matritense Real Estate, S.A. e Inmobiliaria Matritense S.L. Dicho acuerdo fue elevado a público ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodriguez con número de protocolo 215 e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 1 de abril de 2022 (tomo 40.420, folio 220, hoja M-717862, inscripción 9ª).

#### Acogimiento al régimen SOCIMI

En fecha de 14 de septiembre de 2020, la Junta de Socios, acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de SOCIMIs conforme 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 de SOCIMIs**”).

Asimismo, en fecha de 29 de septiembre de 2020, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la adopción de la decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Tal solicitud se registró el día 29 de septiembre de 2020 con efectos retroactivos a fecha de 1 de enero de 2020. Una copia de la mencionada solicitud se adjunta como Anexo I al presente Documento Informativo.

### Evolución histórica del capital social

Matritense Real Estate Socimi S.A. se constituyó con un capital social inicial de 3.000 euros representado por participaciones sociales de 1 euro de valor nominal.

Con fecha 29 de mayo de 2020, Matritense Real Estate SOCIMI, S.A (en ese momento denominada Arenque Triple Cero S.L.) adquirió el 100% de las participaciones de la Sociedad Inmobiliaria Matritense S.L. mediante la realización de una ampliación de capital no dineraria 17.617.517 de euros, en la cual los socios de Inmobiliaria Matritense S.L. aportaron sus participaciones a la sociedad Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. Llevada a cabo la ampliación, el capital de Matritense Real Estate SOCIMI S.A. quedó fijado en 17.620.517 euros mediante la emisión de 17.617.517 nuevas participaciones de 1 euro de valor nominal, pasando a ser Matritense Real Estate SOCIMI S.A. socio único de Inmobiliaria Matritense S.L.

Con fecha 14 de septiembre de 2020, Matritense Real Estate SOCIMI, S.A (en ese momento denominada Arenque Triple Cero S.L.) acordó en Junta de Socios una ampliación de capital por compensación de créditos, en la cuantía de 546.000 euros mediante la emisión de 546.000 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, que fueron suscritas por 6 socios en pago de sus créditos. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha de 23 de diciembre de 2020, bajo el número 3.492 de su protocolo, e inscrita con fecha 18 de enero de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 40.420, Folio 58, Hoja M-717.862, Inscripción 4ª.

Con fecha 5 de mayo de 2021, la Junta General de Accionistas Extraordinaria de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A (en ese momento denominada Arenque Triple Cero S.L.), aprobó junto con el acuerdo de transformación en Sociedad Anónima una ampliación de capital, hasta ese momento fijado en el importe de 18.166.517 euros, en la cuantía de 1.054.650 euros mediante la emisión de 1.054.650 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal, que fueron suscritas e íntegramente desembolsadas por 16 de sus accionistas. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha de 13 de mayo de 2021, bajo el número 1.391 de su protocolo, e inscrita con fecha 28 de mayo de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 40.420, Folio 58, Hoja M-717.862, Inscripción 5ª.

En fecha de 5 de mayo de 2021, la Junta General de Accionistas Extraordinaria había delegado en el Consejo de Administración Matritense Real Estate, S.A. la realización y ejecución de una ampliación de capital delegada por el importe máximo de 1.054.650 euros de nominal, hasta ese momento el capital estaba fijado en el importe de 19.221.167 euros, en la cuantía de 1.054.650 euros mediante la emisión de 1.054.650 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal, que fueron suscritas e íntegramente desembolsadas por 16 de sus accionistas. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha de 29 de septiembre de 2021, bajo el número 2.755 de su protocolo, e inscrita con fecha 14 de octubre de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 40.420, Folio 218, Hoja M-717.862, Inscripción 6ª.

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Matritense está compuesto por 20.275.817 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. A modo de resumen, hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital:

Fecha elevación a público	No. protocolo	Concepto	Incremento del número de acciones	No. Acciones acumulado	Incremento del capital social	Capital social acumulado	Valor nominal unitario (€)	Prima	Fecha inscripción Registro Mercantil
18/03/2020	260	Constitución	3.000	3.000	3.000	3.000	1	0	2 abril 2020
29/05/2020	1.224	Ampliación de capital	17.617.517	17.620.517	17.617.517	17.620.517	1	0	30 junio 2020
23/12/2020	3.492	Ampliación de capital	546.000	18.166.517	546.000	18.166.517	1	0	18 enero 2021
13/05/2021	1.391	Ampliación de capital	1.054.650	19.221.167	1.054.650	19.221.167	1	0,10	28 mayo 2021
29/09/2021	2.755	Ampliación de capital	1.054.650	20.275.817	1.054.650	20.275.817	1	0,10	14 octubre 2021

Durante el mes de marzo de 2022, y con el fin de cumplir los requisitos de difusión exigidos por la Circular 1/2020 de BME Growth, el accionista José Castello vendió 60.000 acciones de la sociedad a 5 inversores a un precio de 1,50 euros por acción, y el accionista Fundación Casatejada vendió 36.000 acciones de la sociedad a 3 inversores a un precio de 1,50 euros por acción, que actualmente todos ellos participan en un conjunto de 0,47% de la Sociedad.

Igualmente, el 5 de julio de 2022, en virtud de la autorización otorgada al consejo de administración de la sociedad por la Junta, en fecha de 20 de abril de 2022, el Consejo de Administración adquirió 100.000 acciones propias de la Sociedad con el objeto de que la Sociedad generará autocartera y pudiera poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones requeridas en el contrato de liquidez firmado entre la Sociedad y Renta 4 Banco, S.A. en fecha de 30 de junio de 2022, así como las previsiones de la Circular 5/2020, del 30 de julio, sobre las normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity (**Circular 5/2020 de BME Growth**).

#### Compraventa de los bienes inmuebles actualmente en cartera

El 7 de noviembre de 2016, Inmobiliaria Matritense S.L. adquiere el inmueble sito en la Plaza de la República Argentina número 7 (Madrid) por 2,32 millones de euros.

El 26 de noviembre de 2019, Inmobiliaria Matritense S.L. adquiere todas las acciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.A., sociedad tenedora de los siguientes inmuebles a través de la compraventa de todas las acciones de la sociedad a sus tres socios fundadores, por un precio de 29.600.000 euros:

1. Edificio sito en la calle San Vicente Ferrer 53 (Madrid) – Residencial
2. Edificio sito en la calle Dos Amigos 6 (Madrid) – Residencial
3. Edificio sito en la calle Blasco de Garay 96 (Madrid) - Residencial
4. Edificio sito en la calle Blasco de Garay 98 (Madrid) - Residencial
5. Edificio sito en la calle José Espelius 9 (Madrid) - Residencial
6. Edificio sito en la Plaza República argentina 7 (Madrid) - Oficinas

7. Oficina sita en la calle Pedro del campo 1, 1 planta B (Alcalá de Henares) – Oficina (\*)
8. Oficina sita en la calle Pedro del campo 1, 1 planta D (Alcalá de Henares) – Oficina
9. Edificio sito en la calle Pedro del campo 4 (Alcalá de Henares) - Local comercial (\*\*)
10. Edificio sito en la calle Parque de Éboli 3 (Pinto) - Local comercial

(\*) Activo vendido el 28 de junio de 2022

(\*\*) Activo vendido el 25 de mayo de 2022

## **2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth**

Las principales razones que han llevado a Matritense a solicitar la incorporación al segmento BME Growth son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.
- (ii) Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.
- (iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros.
- (v) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.

## **2.6. 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.**

**2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión 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.).**

### **Activos de la Sociedad**

A la fecha del presente Documento Informativo, el portfolio de Matritense se compone de 5 edificios residenciales, 1 edificio de oficinas, 1 unidad comercial y 1 oficina, repartidos

geográficamente en la Comunidad Autónoma de Madrid y con una superficie bruta alquilable sobre rasante de 14.963 m<sup>2</sup> y un valor de mercado de 37,7 millones de euros. A 31 de diciembre de 2021, según el informe de valoración realizado por Savills Tasaciones los activos que formaban el portfolio en ese momento tenían un valor de mercado de 38,1 millones de euros.

La cartera de activos de la Sociedad, está compuesta por los siguientes activos:

#Activo	Dirección	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor a 31/12/2021	Inquilino	Ocupación 31/12/2021
(i)	C. José Espelius, 9, 28011 Madrid	7.108	14.119.000 €	Multi-inquilino	82%
(ii)	C. de Blasco de Garay, 98, 28003 Madrid	3.271	9.501.000 €	Multi-inquilino	65%
(iii)	C. de Blasco de Garay, 96, 28003 Madrid	1.434	4.582.000 €	Multi-inquilino	79%
(iv)	C. de San Vicente Ferrer, 53, 28015 Madrid	1.477	4.180.000 €	Multi-inquilino	76%
(v)	C. de los Dos Amigos, 6, 28015 Madrid	1.052	2.549.000 €	Multi-inquilino	63%
(vi)	Pl. de la República Argentina, 7, 28002 Madrid	457	2.646.000 €	Grupo Lateral	100%
(vii)	Calle Pedro del Campo 1, 1º d	86	100.500 €	Libre	0%
(viii)	Calle P. Eboli 3	78	70.000 €	Libre	0%
Total a fecha del presente Documento Informativo		<b>14.963</b>	<b>37.747.500 €</b>		

Asimismo, la Sociedad vendió 2 activos los días 25 de mayo y 28 de junio de 2022 respectivamente por un importe de 207 mil euros y 100,5 mil euros. Estos dos activos, se incluyeron en el informe de valoración alcanzado un valor de mercado de 304 mil euros y 80 mil euros respectivamente.

A continuación, se describen los activos propiedad de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo:

**(i) Activo 1: José Espelius 9**

(a) Descripción:

Se trata de un edificio residencial en alquiler situado en el distrito de Latina en el barrio de Puerta del Angel. El edificio cuenta con una superficie construida total sobre rasante que asciende a 7.108m<sup>2</sup> y se reparte en 6 plantas, incluyendo la planta baja. El activo dispone de 71 viviendas y 5 locales comerciales.

Las 71 viviendas están clasificadas en 29 unidades de 2 habitaciones, 37 unidades de 3 habitaciones, y 5 unidades de 4 habitaciones. Las superficies de las viviendas se encuentran entre un rango de 114,48m<sup>2</sup> – 60,76 m<sup>2</sup> con una superficie media de 85,65m<sup>2</sup>. Actualmente las viviendas están en proceso de reforma, con un 47% de viviendas recientemente reformadas, lo que suma más de 3.000m<sup>2</sup> desde mediados de 2020. La ocupación actual es de 82% teniendo en cuenta las unidades reformadas y no reformadas. Los ingresos brutos anuales contractuales de este inmueble ascienden a € 658.000.

(b) Localización: C. José Espelius, 9, 28011 Madrid

El activo se encuentra en el corazón de Puerta del Ángel en la calle José Espelius 9, delimitado por las calles José Espelius, Grandeza Española, Dr. Lara y Cerezo, y Milagrosa. El activo se encuentra a escasos metros de Paseo de Extremadura, la calle principal del barrio. El edificio cuenta con tres estaciones de metro en sus proximidades, Puerta del Angel, Alto de Extremadura, y Lucero (línea 6). A 70 metros del inmueble pasan 6 líneas de autobuses y se encuentra con acceso directo a la autopista M-30.

Puerta del Angel se encuentra entre el recientemente reformado río Manzanares y la Casa del Campo, uno de los mayores parques urbanos de Europa. Situado a sólo 5 minutos del Palacio Real, y a 10 minutos en coche del centro de la ciudad, Puerta del Ángel se está consolidando rápidamente como uno de los distritos más interesantes y juveniles de Madrid. Además del cercano Campus de Innovación de Google y la Sala de Conciertos La Riviera, Puerta del Ángel alberga el mayor escenario al aire libre de Madrid, que acoge eventos artísticos de renombre mundial como el Cirque de Soleil.

(c) Inquilino/Estado de ocupación: Multi-inquilino/ 82% de ocupación

(d) Valor de mercado a 31 de diciembre de 2021: 14.119.000 euros

(e) Préstamo hipotecario: El activo cuenta con un préstamo hipotecario contraído el 29 de mayo de 2020 de 5.292.855 de euros con el banco Caixabank S.A., con un tipo de interés anual de Euribor + 190 puntos básicos y vencimiento en 30 de marzo de 2035, amortizable al vencimiento.



**(ii) Activo 2: Blasco de Garay 98**

(a) Descripción:

Se trata de un edificio de alquiler residencial. El activo este situado en el barrio Vallehermoso, perteneciente al distrito de Chamberí. El edificio cuenta con una superficie construida de 3.271m<sup>2</sup> sobre rasante repartido entre 7 plantas, incluyendo la planta baja. El edificio tiene 26 viviendas y 14 plazas de aparcamiento.

Las 26 viviendas se clasifican en 6 unidades de 2 habitaciones con una superficie media de 102,61m<sup>2</sup>, y 20 unidades de 3 habitaciones con una superficie media de 108,1m<sup>2</sup>. La superficie media de las unidades residenciales es de 107m<sup>2</sup>. Actualmente el inmueble se encuentra en proceso de reforma. Un 62% de viviendas ha sido recientemente reformadas, lo que supone más de 1.750m<sup>2</sup>. Cuenta con una ocupación total de 65% teniendo en cuenta las unidades reformadas y no reformadas. Los ingresos brutos anuales contractuales de este inmueble ascienden a € 317.374.

(b) Localización: C. de Blasco de Garay, 98, 28003 Madrid

El activo se encuentra en el límite entre los barrios de Vallehermoso, Gaztambide y Arapiles en el noreste de Chamberí. Estos se caracterizan por ser zonas eminentemente residenciales de nivel medio y alto con una amplia oferta de servicios como restaurantes, bares y otros planes de ocio.

Vallehermoso cuenta con amplias zonas verdes como el parque de Santander y el estadio deportivo de Vallehermoso. También cuenta con un excelente acceso a transporte público y privado con 6 estaciones de metro colindantes (Isla Filipinas, línea 4, siendo la más cercana), y dentro de un radio de 30 metros, el inmueble cuenta con 2 líneas de autobús. Por último, el activo disfruta de acceso directo a vías principales de la capital siendo Av. De Filipinas, C. de Cea Bermúdez y Bravo Murillo.

(c) Inquilino/Estado de ocupación: Multi-inquilino / 65% de ocupación

(d) Valor de mercado a 31 de diciembre de 2021: 9.501.000 euros

(e) Préstamo hipotecario: El activo cuenta con un préstamo hipotecario contraído el 29 de mayo de 2020 de 4.018.440 de euros con el banco Caixabank S.A., con un tipo de interés anual de Euribor + 190 puntos básicos y vencimiento en 30 de marzo de 2035, amortizable al vencimiento.



**(iii) Activo 3: Blasco de Garay 96**

**(a) Descripción:**

Blasco de Garay 96; se trata de un edificio de alquiler residencial. El activo está situado en el barrio Vallehermoso, perteneciente al distrito de Chamberí. Cuenta con una superficie construida de 1.434m<sup>2</sup> sobre rasante repartido entre 7 plantas, incluyendo la planta baja. El edificio está compuesto por 12 viviendas y 2 locales comerciales.

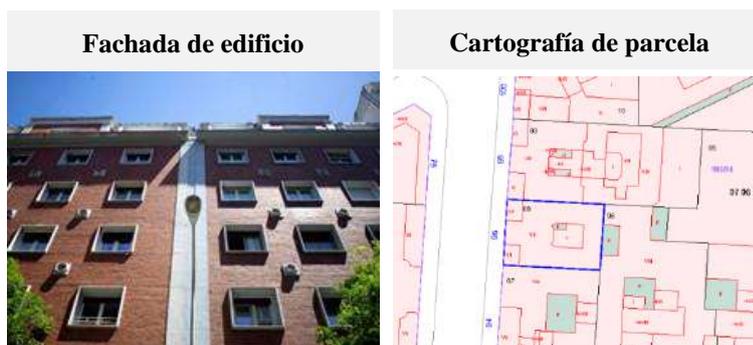
Las 12 viviendas se clasifican en 2 unidades de 4 habitaciones con una superficie media de 104m<sup>2</sup>, 9 unidades de 2 habitaciones con una superficie media de 103m<sup>2</sup>, y 1 unidad de 1 habitación con una superficie de 112,5m<sup>2</sup>. La superficie media de las unidades residenciales es de 104m<sup>2</sup>.

Actualmente el inmueble se encuentra bajo reforma, el 57% de viviendas ha sido recientemente reformadas, lo que supone más de 800m<sup>2</sup>, y cuenta con una ocupación total de 79% teniendo en cuenta las unidades reformadas y no reformadas. Los ingresos brutos anuales contractuales de este inmueble ascienden a € 170.906.

**(b) Localización: C. de Blasco de Garay, 96, 28003 Madrid**

El activo se encuentra en el límite entre los barrios de Vallehermoso, Gaztambide y Arapiles en el noreste de Chamberí. Estos se caracterizan por ser zonas eminentemente residenciales de nivel alto con una amplia oferta de servicios como restaurantes, bares y otros planes de ocio.

Vallehermoso cuenta con amplias zonas verdes como el parque de Santander y el estadio deportivo de Vallehermoso. También cuenta con un excelente acceso a transporte público y privado con 6 estaciones de metro colindantes (Isla Filipinas, línea 4, siendo la más cercana), y dentro de un radio de 30 metros, el inmueble cuenta con 2 líneas de autobús. Por último, el activo disfruta de acceso directo a vías principales de la capital siendo Av. De Filipinas, C. de Cea Bermúdez y Bravo Murillo.



- (c) Inquilino/Estado de ocupación: Multi-inquilino / 79% de ocupación
- (d) Valor de mercado a 31 de diciembre de 2021: 4.582.000 euros
- (e) Préstamo hipotecario: El activo cuenta con un préstamo hipotecario contraído el 29 de mayo de 2020 de 2.088.799 de euros con el banco Caixabank S.A., con un tipo de interés anual de Euribor + 190 puntos básicos y vencimiento en 30 de marzo de 2035, amortizable al vencimiento.

**(iv) Activo 4: San Vicente Ferrer 53**

- (a) Descripción:

Se trata de un edificio de alquiler residencial situado en la calle San Vicente Ferrer 53 en el barrio de Universidad-Malasaña, en el distrito Centro de Madrid. El activo cuenta con una superficie construida sobre rasante de 1.477m<sup>2</sup> y se reparte en 5 plantas incluyendo la planta baja. El edificio está compuesto de 14 viviendas y 3 locales comerciales.

Las 14 viviendas se clasifican en 8 unidades de 2 habitaciones con una superficie media de 81,58m<sup>2</sup> y 6 unidades de 1 habitación con una superficie media de 75,17m<sup>2</sup>. La superficie media de las unidades residenciales es de 79m<sup>2</sup>. Actualmente las viviendas están en proceso de reforma, con 30% de las unidades reformadas, i.e. más de 350m<sup>2</sup>. El activo se encuentra con una ocupación de 76% teniendo en cuenta unidades reformadas y no reformadas. Los ingresos brutos anuales contractuales de este inmueble ascienden a € 130.504.

- (b) Localización: C. de San Vicente Ferrer, 53, 28015 Madrid

El activo se encuentra en el corazón del distrito Centro de Madrid en el barrio de Universidad. Se trata de una zona residencial, con una oferta amplia de servicios, cafeterías, panaderías, tiendas de moda, bares, restaurantes y más. El activo se encuentra a escasos metros de La Plaza del Dos de Mayo, una plaza histórica con puestos de mercado durante los fines de semanas y que es un punto de encuentro popular y turístico. El barrio tiene un marcado carácter cultural con el epicentro en el centro cultural Conde Duque donde se proyecta películas y se expone arte al aire libre en sus salas y patios históricos. El área cuenta con un excelente acceso de transporte público y privado con siete estaciones de metro, Noviciado (línea 1) siendo las más cercana, líneas de autobús, y varios métodos de transporte alternativo como e-scooters y car sharing disponibles.

- (c) Inquilino/Estado de ocupación: Multi-inquilino / 76% de ocupación
- (d) Valor de mercado a 31 de diciembre de 2021: 4.180.000 euros
- (e) Préstamo hipotecario: El activo cuenta con un préstamo hipotecario contraído el 29 de mayo de 2020 de 1.844.084 de euros con el banco Caixabank S.A., con un tipo de interés anual de Euribor + 190 puntos básicos y vencimiento en 30 de marzo de 2035, amortizable al vencimiento.



(v) **Activo 5: Dos Amigos 6**

- (a) Descripción:

Se trata de un edificio de alquiler residencial situado en el distrito Centro en el barrio de Universidad. El edificio cuenta con una superficie construida total sobre rasante que asciende a 1.052m<sup>2</sup> y se reparte en 5 plantas, incluyendo la planta baja que alberga el lobby y el garaje. El activo dispone de 8 viviendas y un garaje con 6 plazas de aparcamiento.

Las 8 viviendas son unidades de 2 habitaciones con superficies medias de 103m<sup>2</sup>. Actualmente las viviendas están en proceso de reforma, con el 50% de viviendas han sido recientemente reformadas, i.e., más de 400m<sup>2</sup>. La ocupación actual es de 63% teniendo en cuenta las unidades reformadas y no reformadas. Los ingresos brutos anuales contractuales de este inmueble ascienden a € 74.443.

El activo se encuentra en el corazón del distrito Centro de Madrid en el barrio de Universidad. Se trata de una zona residencial, con una oferta amplia de servicios, cafeterías, panaderías, tiendas de moda, bares, restaurantes y más. El activo se encuentra a escasos metros de la recientemente reformadas Plaza de España, un área amplia con zonas verdes y monumentos que es un punto de encuentro popular y turístico. El barrio de Universidad tiene un marcado carácter de actividades culturales con el epicentro en el centro cultural Conde Duque donde se proyecta películas y se expone arte al aire libre en sus salas y patios históricos. El área cuenta con un excelente acceso de transporte público y privado con siete estaciones de metro, Plaza de España (líneas 2,3,10) siendo las más cercana, líneas de autobús, y varios métodos de transporte alternativo como e-scooters y car sharing disponibles.

- (b) Localización: C. de los Dos Amigos, 6, 28015 Madrid
- (c) Inquilino/Estado de ocupación: Multi-inquilino | 63% de ocupación
- (d) Valor de mercado a 31 de diciembre de 2021: 2.549.000 euros
- (e) Préstamo hipotecario: El activo cuenta con un préstamo hipotecario contraído el 29 de mayo de 2020 de 1.790.643 de euros con el banco Caixabank S.A., con un tipo de interés anual de Euribor + 190 puntos básicos y vencimiento en 30 de marzo de 2035, amortizable al vencimiento.



(vi) **Activo 6: Plaza República Argentina 7**

(a) Descripción:

Este activo está situado en el distrito Chamartín barrio El Viso. Se trata de un edificio de oficinas. El activo cuenta con una superficie construida de 480m<sup>2</sup> y está distribuido en 4 plantas, un semisótano, la planta baja, y dos plantas adicionales. Actualmente el activo está alquilado en su totalidad por El Grupo Lateral, donde tiene establecida su sede central. El activo también dispone de 4 plazas de aparcamiento en la zona exterior de la planta baja. La renta mensual contratada del activo es de €12.000.

(b) Localización: Pl. de la República Argentina, 7, 28002 Madrid

El Viso es un barrio de Madrid formado principalmente por viviendas unifamiliares. Actualmente, El Viso es el barrio con más poder adquisitivo de la capital española. Aristócratas, empresarios, políticos y diplomáticos habitan esta zona desde hace medio siglo. El activo está ubicado en la rotonda de Fuente de los Delfines, una rotonda popular que conecta a varias vías importantes de la capital. También tiene acceso a dos estaciones de metro, República Argentina (línea 6) y Cruz de Rayo (línea 9) igual que 6 paradas de autobús con 7 líneas.

(c) Inquilino/Estado de ocupación: Grupo El Lateral / 100% de ocupación

(d) Valor de mercado a 31 de diciembre de 2021: 2.646.000 euros

(e) Préstamo hipotecario: El activo cuenta con un préstamo hipotecario contraído el 29 de mayo de 2020 de 1.465.178 de euros con el banco Caixabank S.A., con un tipo de interés anual de Euribor + 190 puntos básicos y vencimiento en 30 de marzo de 2035, amortizable al vencimiento.



(vii) **Resto activos**

**Pedro del Campo 1, 1ºD:** el activo está situado en el municipio de Alcalá de Henares. Se trata de una unidad con uso de oficina independiente. Cuenta con una superficie construida de 86m<sup>2</sup> y está ubicado en la primera planta denominada como unidad 'D' del edificio Pedro del Campo

1. Actualmente se encuentra desocupado. Los activos no tienen préstamos hipotecarios asociados.

**Parque Éboli, 3:** el activo está situado en el municipio de Pinto. Se trata de una unidad con uso comercial. El activo cuenta con una superficie construida de 78m<sup>2</sup>. Actualmente el activo se encuentra desocupado. El activo no tiene préstamos hipotecarios asociados.

(viii) **Activos vendidos en el ejercicio en curso**

**Pedro del Campo, 4:** el activo está situado en el municipio de Alcalá de Henares. Se trata de una unidad con uso comercial. El activo cuenta con una superficie construida de 488m<sup>2</sup>.

El 25 de mayo de 2022, la Compañía vende dicho activo por 270.000 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Jesus Domínguez Rubira, con fecha de 25 de mayo de 2022, bajo el número 3.246 de su protocolo.

**Pedro del Campo 1, 1ºB:** el activo está situado en el municipio de Alcalá de Henares. Se trata de una unidad con uso de oficinas. El activo cuenta con una superficie construida de 82m<sup>2</sup>.

El 28 de junio de 2022, la Compañía vende dicho activo por 80.000 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Javier De Lucas y Cadenas con fecha de 28 de junio de 2022, bajo el número 3.543 de su protocolo.

**Gestión de los activos**

Con fecha 26 de noviembre de 2019, Inmobiliaria Matritense, S.L. y Delfines 7 Inversiones, S.L. (posteriormente Delfines 7 Inversiones, S.L. fue absorbida por Inmobiliaria Matritense, S.L. y esta a su vez por la Sociedad) suscribieron un contrato de gestión con BWRE, S.L. y 360 CORA (el “**Contrato de Gestión**”, “**Gestora/Gestoras**” y “**Gestor/Gestores**”) para que éstas presten servicios de administración en relación con la gestión de los activos de la Sociedad. El Gestor cuenta con los conocimientos, la experiencia, la pericia y la capacidad para llevar a cabo los servicios. Estos servicios, prestados entre los Gestores, incluirán, entre otros, los siguientes:

- i. Implementación del plan de negocio de la compañía.
- ii. Informes de gestión, informes comerciales e informes técnicos relativos a la sociedad o a los activos bajo gestión.
- iii. Análisis de mercado y posicionamiento de producto.
- iv. Tareas administrativas de activos.
- v. Gestión contable, financiera y de liquidez.
- vi. Gestión de deuda.
- vii. Gestión de seguros
- viii. Impuestos
- ix. Gestión de cobro de alquileres

- x. Comercialización en alquiler
- xi. Gestión de incidencias
- xii. Mantenimiento, conservación y limpieza

#### Honorarios y gastos

La remuneración total conjunta por la prestación de servicios de las Gestoras consistirá en los siguientes conceptos:

- i. Honorarios totales por la gestión del día a día de los activos iniciales del portfolio: 300.000 euros más IVA. Si la compañía comprase nuevos activos, los honorarios por la gestión del día a día de los activos se incrementaría en un 0,85% del GAV de los nuevos activos. El GAV considerado de los nuevos activos se corresponde con el precio de adquisición del activo y más adelante en el tiempo se corresponderá con el valor de mercado según un valorador independiente.

Ejemplo:

- Año 1: la compañía mantiene el portfolio.  
Honorarios Año 1: 300.000 euros
- Año 2: la compañía adquiere un inmueble por 10.000.000 euros lo que genera un incremento de los honorarios del 0,85% sobre el valor del activo (85.000 euros).  
Honorarios Año 2: 300.000 euros + 85.000 euros = 385.000 euros

- ii. Honorarios totales por venta de inmuebles o de la Sociedad: 1% del valor neto de venta

Ejemplo: la compañía vende un inmueble por valor de 15.000.000 euros. El Gestor obtiene unos honorarios por dicha venta de: 150.000 euros

- iii. Honorarios totales por nuevos proyectos: el Gestor recibirá el 1% del valor neto de compra de cualquier nueva oportunidad presentada por ellos. Si la oportunidad fuese presentada por un tercero que percibiese una comisión, esta sería descontada de la comisión del Gestor.

Ejemplo: Un tercero presenta una operación de compraventa de un activo que se lleva a cabo. El valor neto de compra es de 15.000.000 euros y su comisión son 150.000 euros. La Gestora no obtiene honorarios.

- iv. Honorarios totales por incentivos: el Gestor tendrán derecho a recibir unos honorarios por incentivos como consecuencia de la venta de todas las acciones en la Compañía por parte de KH V Properties 202 S.a.r.l o de la venta de todos los activos del portfolio. Dichos honorarios se calculan en función de la tasa interna de retorno (“TIR”) apalancada

después de impuestos obtenida por KH V Properties 202 S.a.r.l. Estos incentivos se corresponden con los siguientes umbrales:

- a) El inversor obtiene una TIR menor al 12%: no existe honorarios por incentivos
- b) El inversor obtiene una TIR entre el 12% y el 20%: los honorarios por incentivos son del 12%
- c) El inversor obtiene una TIR superior al 20%: los honorarios por incentivos son del 20%

Ejemplo:

Capital invertido año 0 – 10.000.000 euros

Capital recuperado año 1 – 12.200.000 euros

Total Ganancias obtenidas por el inversor – 2.200.000 euros. Esto supone una TIR del 22%

Desglose de ganancias obtenidas por umbrales y sus respectivos incentivos:

TIR menor al 12%: 1.200.000 euros. Comisión devengada: 0 euros

TIR entre el 12% y el 20%: 800.000 euros. Comisión devengada: 96.000 euros

TIR superior al 20%: 200.000 euros. Comisión devengada: 40.000 euros

Total Honorarios por incentivos – 136.000 euros

Durante el año 2020, la Sociedad pagó a BWRE, S.L. 150.000 euros y a 360 CORA 150.000 euros en concepto de honorarios.

Durante el año 2021, la Sociedad pagó a BWRE, S.L. 150.000 euros y a 360 CORA 150.000 euros en concepto de honorarios.

Durante el periodo 1 de enero de 2022 a 31 de mayo de 2022, la Sociedad devengó un gasto en concepto de honorarios de gestión con BWRE, S.L. de 62.500 euros y con 360 CORA de 62.500 euros.

#### Duración del contrato

El contrato es de duración indefinida y se mantendrá vigente hasta que una de las siguientes situaciones suceda:

- i. KH V Properties 202 S.a.r.l venda la totalidad de las acciones a otra empresa (excepto a una compañía del grupo de KH V Properties 202 S.a.r.l) y el Gestor hayan percibido el 100% de los honorarios devengados por la venta de las acciones.

- ii. Venta de la totalidad de las acciones de la compañía y el Gestor hayan percibido el 100% de los honorarios devengados por la venta de las acciones.
- iii. A los 24 meses de la fecha de firma del Contrato de Gestión si el 65% de los accionistas lo acuerdan.
- iv. En caso de incumplimiento grave del contrato, denegación de información o fraude.

#### Resolución e incumplimiento del contrato y consecuencias aparejadas a la terminación anticipada

- i. En caso de que se resuelva el contrato sin justificación, el Gestor tendrá derecho al cobro de una compensación con respecto a cada uno de los honorarios no percibidos debido a la resolución anticipada del contrato (incluyendo los Incentivos de venta). Un mediador será contratado de acuerdo con la Compañía y el Gestor.
- ii. En caso de incumplimiento de contrato, el Gestor no tendrá derecho a ningún tipo de cobro de compensación.

#### Política de seguros

La Sociedad tiene formalizadas dos pólizas de seguro anual, una de daños materiales con Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. y otra de responsabilidad civil Mapfre Seguros Generales Compañía De Seguros y Reaseguros, S.A.

La administración de la Sociedad revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas o los riesgos cubiertos, y acuerda el importe que razonablemente se debe cubrir para el año siguiente. La dirección de la Sociedad estima que la cobertura de seguros resulta suficiente para cubrir los riesgos propios de la actividad de la Sociedad en relación con sus activos. La última renovación de la póliza se realizó el 9 de julio de 2022 para un periodo de 12 meses. El importe de daños materiales cubierto asciende a 15 millones de euros y para la responsabilidad civil general asciende a un máximo de 10 millones de euros.

#### Política de amortización de los activos

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal durante su vida útil (50 años), es decir, un 2% anual.

#### **2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario**

Cuando un activo inmobiliario en arrendamiento queda disponible, la Sociedad incurrirá principalmente en dos tipologías de coste:

- a) Costes de comercialización: estos son asumidos y están incluidos en los honorarios pactados con la Gestora. En aquellos casos en los que la Gestora consiga incrementos de rentas, se le abonará como incentivo una cantidad equivalente a una mensualidad. Dicho coste dependerá de cada comercialización.

- b) Coste de mantenimiento y renovación: Se estima que del 55% del portfolio que ya ha sido reformado parcialmente, va a haber una rotación anual del 10%. El coste por cambio de arrendatario de esos inmuebles se estima en 1.200 euros de media por activo. Adicionalmente, del 45% restante de la cartera, se estima una rotación del 20%. El coste por cambio de arrendatario para adecuar dichos inmuebles y aspirar a una subida de rentas, requerirá de un volumen de inversión mayor de aproximadamente 10.000 euros de media por activo.

### **2.6.3. Información fiscal**

#### Régimen fiscal especial de SOCIMIs

Con fecha 29 de septiembre de 2020, y con efectos a partir del 1 de enero de 2020, Matritense comunicó a la Agencia Tributaria la opción adoptada por la Sociedad de acogerse al régimen fiscal especial previsto 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, la "**Ley de SOCIMIs**").

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor a la fecha del presente Documento Informativo, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de su publicación, incluso con carácter retroactivo.

Esta información no es un análisis ni asesoramiento fiscal. No pretende tampoco ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Por ello, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente a la fecha de este Documento Informativo como en los criterios interpretativos de la administración tributaria.

De acuerdo con la Ley de SOCIMIs, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los que se indican a continuación.

#### Objeto social

El objeto social de las SOCIMIs debe ser:

- i. la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- ii. la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español;
- iii. 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 de SOCIMIs; y
- iv. 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.

Las entidades no residentes en territorio español a las que se refiere este apartado deben ser residentes en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España, en los términos previstos en la normativa tributaria española.

Junto a la actividad derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que, en su conjunto, sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

#### Forma jurídica

- i. La SOCIMI debe revestir la forma social de “Sociedad Anónima”, y deberá incluir en la denominación la indicación de “Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o su abreviatura, “SOCIMI, S.A.”
- ii. Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.
- iii. El capital social deberá ascender, al menos, a 5.000.000 euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% de su capital social, sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.
- iv. La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o un estado con el que exista intercambio de información tributaria.

#### Requisitos de inversión y rentas

- i. Composición del activo. Las SOCIMIs deberán invertir al menos el 80% de su activo en los siguientes activos/elementos patrimoniales (los “**Activos Cualificados**”):

- a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española;
  - b) en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a ser destinados al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie antes de transcurridos tres (3) años desde su adquisición; o
  - c) en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades análogas a las SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; o
  - d) acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.
- ii. Composición de rentas Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal y después de transcurrido su plazo de mantenimiento, deberá proceder:
- a) del arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y /o
  - b) de los beneficios derivados de acciones o participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.
- iii. Periodo mínimo de inversión. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados durante un periodo mínimo de 3 años, computándose a estos efectos el período en el cual estuviera ofrecido en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará (i) en el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrase arrendado u ofrecido en arrendamiento, y (ii) en el resto de los casos, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Las acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará:

- a) en el caso de los bienes inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del IS; y
- b) en el caso de acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades residentes o no residentes incluidas en su objeto social principal, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS.

#### Distribución de Resultado

- i. Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por las SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:
  - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMIs u otras entidades análogas residentes o no en el territorio español.
  - b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMIs u otras entidades análogas, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres (3) años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios que, en su caso, procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de tres (3) años de mantenimiento de la inversión anteriormente indicado, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta ley.

- c) Al menos, el 80% del resto de los beneficios obtenidos.
- ii. El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis (6) meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el artículo 13 de la Ley de SOCIMIs.

A continuación, se realiza una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Por último, esta información no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquirir acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales. En consecuencia, es imprescindible que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales acerca de la fiscalidad que les resulta de aplicación en atención a sus concretas circunstancias personales.

(a) **Fiscalidad de las SOCIMIs**

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades:

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, pueden optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS") del régimen fiscal especial en ella regulado (i) las SOCIMIs que cumplan los requisitos previstos en la mencionada Ley de SOCIMIs; y (ii) aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. En el apartado 2.23.4 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación, se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMIs se rigen por el régimen general):

- i. Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%. No obstante, con fecha 9 de julio de 2021, el Congreso de los Diputados ha aprobado Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica el régimen fiscal de las SOCIMIs con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, al disponer que estarán sometidas a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del IS. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

- ii. En caso de que generasen bases imponibles negativas, a las SOCIMIs no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, la “LIS”) y, por tanto, no podrán compensar las bases imponibles negativas que generen. No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los términos que se exponen a continuación, puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- iii. Las SOCIMIs no tienen derecho a aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecido en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- iv. Tal y como se ha indicado anteriormente, las SOCIMIs deben mantener los activos inmobiliarios por un periodo mínimo de tres (3) años en los términos previstos en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs. El incumplimiento del requisito de permanencia supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- v. En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres (3) años, procederá la regulación referida en el punto iv anterior, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- vi. Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5% (en adelante, los "**Accionistas Cualificados**"), cuando dichos dividendos, para el perceptor, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMIs). Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.
- vii. El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que tengan la consideración de Accionistas Cualificados de estas entidades y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen efectivo del 10%.

- viii. En relación con el referido gravamen especial del 19%, los estatutos sociales de la Sociedad prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Accionistas Cualificados que no soporten una tributación de, al menos, el 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.
  - ix. El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.
  - x. A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.
  - xi. Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando bajo otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMIs que pasen a tributar por otro régimen de IS distinto, que no se detallan en el presente Documento Informativo.
- (ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, el “ITP-AJD”)

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD.

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD en la adquisición de viviendas por SOCIMIs destinadas al arrendamiento o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, se cumpla el requisito de mantenimiento antes indicado (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs).

**(b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs**

- i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs
  - a) *Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, el “IRPF”) de régimen común*

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, en adelante, la "**LIRPF**").

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos de gravamen aplicables a la base del ahorro para el ejercicio 2022 son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros y hasta 50.000 euros), 23% (desde 50.000,01 euros y hasta 200.000 euros) y 26% (a partir de 200.000,01 euros).

Finalmente, cabe señalar que los anteriores rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

*b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, el "**IRNR**") con establecimiento permanente (en adelante, "**EP**") sujetos a normativa de régimen común*

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2021).

Respecto a los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen especial de SOCIMIs, al inversor no le resultará de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21.1 de la LIS, en lo que respecta a las rentas positivas.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos, están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2022), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 2.1.b) de la misma) que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

*c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP*

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2022).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española, en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante, la “LIRNR”) para residentes en la Unión Europea o en virtud de un convenio para evitar la doble imposición (en adelante, “CDI”) suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de las SOCIMIs

*i. Inversor sujeto pasivo del IRPF de régimen común*

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Los tipos de gravamen aplicables a la base del ahorro en 2022 son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros y hasta 50.000 euros), 23% (desde 50.000,01 euros y hasta 200.000 euros) y 26% (a partir de 200.000,01 euros). Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

*ii. Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP de régimen común*

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrarán en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2021, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS), en lo que respecta a las rentas positivas obtenidas.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

iii. *Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP*

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados a territorio español (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio de 2022).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito por el Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR), en la medida en que la participación del transmitente en la SOCIMI sea igual o superior al 5%.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

iii) Imposición sobre el patrimonio (en adelante, el “IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, y grava el patrimonio de las personas físicas residentes y no residentes. Las comunidades autónomas tienen cierta capacidad normativa cuyo alcance está regulado en sus estatutos de autonomía.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

iv) Imposición en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

La transmisión de las acciones de las SOCIMIs por título lucrativo a favor de personas físicas residentes en España o no residentes cuando las acciones se encuentren en España o los derechos puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español, estará sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de conformidad con la Ley 29/1987, de 18 de Diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

Este impuesto gravará el incremento de patrimonio obtenido a título lucrativo por el adquirente de las acciones, siendo aplicable un tipo impositivo que puede variar dependiendo de los distintos factores que puedan concurrir (v.g. el grado de parentesco entre el adquirente y el causahabiente o donante, el patrimonio preexistente del adquirente o la regulación específica de cada comunidad autónoma). Asimismo, habrá que tenerse en cuenta las distintas deducciones y bonificaciones aprobadas por cada una de las Comunidades Autónomas.

Por tanto, la normativa aplicable en el ISD dependerá de las circunstancias concretas de cada transmisión a título lucrativo (i.e. residencia del causante/causahabientes o donante/donatario, localización de los bienes y derechos, en su caso), por lo que las mismas se regirán, o bien por la normativa estatal, o bien por las especialidades legislativas de la Comunidad Autónoma que corresponda.

A continuación, se expone brevemente la tributación que se desprende de la normativa estatal, siendo recomendable para los accionistas un asesoramiento legal y fiscal en cada una de las posibles operaciones afectadas por este impuesto.

*i. Adquirente sujeto pasivo del IRPF*

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

*ii. Adquirente sujeto pasivo del IS*

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS.

### *iii. Adquirente sujeto pasivo del IRNR*

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por el Reino de España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto. Asimismo, el Tribunal Supremo en sus sentencias de 19 de febrero, 21 de marzo y 22 de marzo de 2018, ha manifestado que la posibilidad de aplicar la normativa aprobada por la Comunidad Autónoma debe ampliarse en determinadas circunstancias también a aquellos casos en los que los herederos y los donatarios sean residentes en un tercer Estado que no sea miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. Se aconseja a los inversores que consulten a sus asesores o abogados.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto (con independencia de que inviertan o no en España a través de un EP). Las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

#### v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores).

#### **2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias**

La Sociedad tiene por objeto la inversión inmobiliaria en Madrid con un plan de negocio dirigido al sector residencial y a activos con un valor de entre 2 y 25 millones de euros, que tendrán una rentabilidad bruta estimada superior a la del mercado (estimada en 5-6%) y generarán una TIR (en un periodo de entre 3 y 4 años) del 18%. Las oportunidades de inversión se centrarán en adquisiciones oportunistas/de valor añadido. La Sociedad también estudiará oportunidades de negocio en otras ciudades españolas si cumple con las rentabilidades arriba descritas.

La principal contribución de valor del Gestor está relacionada con una profunda transformación de los activos, que abarca todas las áreas de creación de valor, desde la adaptación al uso más adecuado hasta una reforma muy exigente bajo unos estándares de calidad representativos de la marca.

La Sociedad ha desarrollado para tal fin un manual de diseño que es denominador común en todas las actuaciones. También se incorpora una visión tecnológica a todo el proceso que permite la máxima eficiencia a lo largo del ciclo de vida del activo con la inversión que ha hecho la Compañía en un Software especializado de gestión inmobiliaria de cara a optimizar la gestión de los alquileres, inquilinos y gestión general de la Sociedad. Todo esto es posible gracias a un equipo altamente profesional con una clara vertiente tecnológica que permite un entendimiento de los activos inmobiliarios en su sentido más amplio, teniendo en cuenta el objetivo final del servicio social.

A fin de conseguir los objetivos indicados anteriormente, el proceso completo que sigue la Sociedad para cada activo abarca el análisis de mercado, la adquisición del activo inmobiliario, su gestión urbanística y legal, su financiación, su posterior renovación y su arrendamiento. Para considerar una adquisición de activos inmobiliarios como una inversión válida en el marco de la política inversora, cada una de dichas propuestas planteadas por el Gestor deberá cumplir con los parámetros definidos a continuación para ser aprobadas:

1. Inmuebles de uso residencial orientados a arrendatarios de clase media-alta. Siempre que sean edificios completos para obtener una ventaja competitiva frente al resto de posibles compradores. Esto se consigue mediante la identificación de oportunidades con una importante labor de filtrado y selección, y a la colaboración con una amplia red de colaboradores en labor de captación de activos.
2. Edificios con una superficie total construida mínima de 1.500 m<sup>2</sup>.
3. Propuesta con un rendimiento proyectado de aproximadamente un 18% de TIR sobre la inversión requerida.
4. Activos donde se pueda aportar gran valor añadido (value added): Activos que necesiten una inversión inicial en reacondicionamiento y mejora, incluso transformación urbanística/legal, para conseguir una mejora de las rentabilidades, a través de acceder a segmentos de demanda con mayor poder adquisitivo.

5. Geografía: edificios localizados dentro del anillo formado por la M-30 de Madrid o sus inmediaciones, siempre que sean zonas consolidadas y con una alta demanda. Se estudiarán activos en otras zonas de la geografía española si cumplen con los criterios arriba mencionados.

Una vez identificada la oportunidad, se prepara una Due Diligence inicial para los riesgos y oportunidades legales, económicos, medioambientales, de mercado y técnicos; este proceso se realizará asumiendo costes bajos.

Si la oportunidad es adecuada, se redacta un Business Plan inicial y se envía para su aprobación al Consejo de Administración.

Si se aprueba, se debe acordar un presupuesto de cierre y los directores generales continúan con un Due Diligence más detallado para la transacción. Tras la segunda ronda de un Due Diligence, debe prepararse un plan de negocio final.

El paquete de un Due Diligence junto con el plan de negocio final se presentará al Consejo de Administración para su aprobación. Una vez aprobado, por decisión mayoritaria, la financiación de la transacción se realiza de acuerdo con las participaciones proporcionales de los accionistas.

### **Apalancamiento**

Con el objetivo de incrementar la rentabilidad del accionista y de obtener rentabilidades superiores a las inicialmente marcadas, la Sociedad contempla un apalancamiento controlado. Los pilares fundamentales de la política de financiación son los siguientes:

1. El objetivo de apalancamiento máximo de la Sociedad es del 50%, representado por el endeudamiento total de la Sociedad en relación con el valor razonable total de la cartera de activos (de acuerdo con la más reciente valoración de activos disponible).
2. Preferentemente se optará por financiación específica sobre activos inmobiliarios al objeto de no comprometer otros activos de la Sociedad.
3. Siempre se dará prioridad a la financiación a tipos fijos o, en su caso, se tendrá en consideración la utilización de coberturas cuando se considere adecuado, para mitigar el riesgo de tipo de interés.
4. Siempre se optará por la elección de financiación con calendarios de amortización que estén alineados con el crecimiento previsto y la estrategia de la Sociedad, con el fin de permitir una distribución de dividendos, cumpliendo con la normativa de SOCIMI, estable y recurrente a la vez que hacer frente al servicio de la deuda.

La Sociedad no realiza otras actividades distintas de las indicadas en el presente Documento Informativo.

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

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth, Matritense encargó a Savills una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021. Una copia del mencionado informe de valoración, emitido en junio de 2022, se encuentra adjunta como Anexo VI del presente Documento Informativo. BME Growth no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe. El informe se ha elaborado a petición del Emisor, y tiene el consentimiento para su inclusión. Además, la información se ha reproducido con exactitud y no se omite ningún hecho que pueda hacer la información inexacta o engañosa.

La metodología empleada por Savills en la valoración de las acciones de la Sociedad es el Triple NAV. Este método indica el valor de mercado de los fondos propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.

Para la emisión de esta valoración, Savills se ha basado, principalmente, en: i) un informe de valoración realizado por Savills Tasaciones bajo los estándares de valoración RICS, sobre los activos propiedad de Matritense a fecha 31 de diciembre de 2021 (se adjunta el mismo en el Anexo V del presente Documento Informativo), ii) las cuentas anuales individuales y auditadas de Matritense, junto al informe de auditoría emitido por BDO, a 31 de diciembre de 2020, iii) las cuentas anuales individuales y auditadas de Matritense, junto al informe de auditoría emitido por BDO, a 31 de diciembre de 2021, iv) Contrato de Gestión e v) información de financiación.

**a.) Informe de valoración de los activos a 31 de diciembre de 2021**

El informe de valoración de los activos a 31 de diciembre de 2021, emitido el 1 de marzo de 2022, se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, con base en la edición del Red Book publicada en noviembre de 2019 y efectiva desde el 31 de enero de 2020 “RICS Valuation – Professional Stamarzondards. Incorporating the International Valuation Standards”.

Las metodologías empleadas para valorar todos los activos han sido la capitalización de rentas a través del descuento de flujo de caja (DCF), y la comparación.

La metodología de capitalización de rentas proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Al objeto de evaluar el valor de mercado de la propiedad, la rentabilidad sostenible futura se capitaliza a unas tasas de rendimiento que refleja los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y su potencial comercial. Así mismo, si existe evidencia de las transacciones comparables realizadas en ese mercado, se analizan y se aplican. También puede ser conveniente analizarse los flujos de caja descontados y los diferentes flujos de ingresos.

Para determinar el valor de un inmueble mediante DCF se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de realquiler y la venta a futuro del inmueble a una yield. La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento (TIR).

Se ha realizado la valoración de los inmuebles englobados en la presente cartera basándose en lo acordado en los contratos vigentes o los acuerdos pre-alquiler, proporcionados por el cliente. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de los contratos de alquiler vigentes en los mismos. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (initial yield), que se puede comparar con las rentabilidades exigidas por el mercado actual atendiendo a localización, inquilinos, características y rentas del activo.

La metodología de comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones...etc.

Cuando se ha estimado oportuno, se han calculado los costes de reforma en caso de que fuera necesaria una reforma para lograr la renta de mercado estimada. En estos casos, la información de costes de reforma ha sido proporcionada por el cliente y basada en el estado de conservación observado en las inspecciones de los inmuebles.

A continuación, se muestran el ingreso operativo neto (NOI) capitalizado, la TIR y el Exit Yield estimadas para cada uno de los activos:

#	Activos	NOI Capitalizado (€)	TIR	Exit Yield
1	San Vicente Ferrer 53	229.503	5,50%	4,00%
2	Dos Amigos 6	135.703	5,50%	4,00%
3	Blasco de Garay 96	216.585	5,25%	3,75%
4	Blasco de Garay 98	417.204	5,25%	3,50%
5	José Espelius 9	771.887	5,75%	4,25%
6	Plaza república argentina 7	163.635	7,00%	5,00%
7	Pedro del campo 1, 1º b(*)/d	16.265	7,50%	6,00%
8	Pedro del campo 4(*)	29.414	9,50%	8,00%
9	Parque de Éboli 3	n/a	n/a	n/a
<b>Total</b>				

(\*) Activos vendidos en 2022. Ver detalle en apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Las principales hipótesis empleadas en la definición de cada uno de los parámetros son las siguientes:

- NOI Capitalizado: El NOI es un cálculo que se utiliza para estimar la rentabilidad que se podrá obtener de inversiones inmobiliarias realizadas y que estén generando en ese momento ingresos. El NOI representa todos los ingresos obtenidos por la propiedad menos todos los gastos operativos necesarios para la explotación de inmueble. El NOI es una cifra antes de impuestos, que muestra el estado de los flujos de caja de la propiedad, y que excluye los pagos de capital e intereses sobre préstamos, gastos de capital, depreciación y amortización. El NOI capitalizado sería el resultado de aplicar al NOI una rentabilidad en un periodo determinado de la vida del flujo de caja del inmueble.
- TIR: La TIR o Tasa Interna de Retorno (IRR o Internal Rate or Return en inglés) es la tasa de descuento a la que es necesario descontar unos flujos de caja para que el Valor Actual Neto (VAN en español o NPV en inglés) sea cero. Es decir, la TIR es la media geométrica de la rentabilidad anual que esperas obtener de una inversión desde su momento de adquisición, mientras recibes los flujos de caja, hasta que la vendes. Las tasas de descuento en este caso, varían entre el 5,25% y 9,50% dependiendo de la ubicación, la situación de arrendamiento y el estado de conservación de los activos.
- Exit Yield: La exit yield o rentabilidad de salida refleja la tasa a la que se capitalizará el NOI del último año de un flujo de caja (normalmente de 5 o 10 años) para estimar los ingresos que se obtendrán con la venta de un inmueble. Dicha exit yield o rentabilidad de salida será la initial yield o rentabilidad inicial de quien compre el inmueble. Las “exit yields” aplicadas varían entre el 3,50% y el 8,00% dependiendo también de la ubicación la situación de arrendamiento en el último año y el estado de conservación de los activos.

Conclusión a la valoración de los activos:

Teniendo en consideración las hipótesis anteriormente mencionadas y los escenarios de sensibilidad aplicados, la valoración media de los activos a 31 de diciembre de 2021 asciende a 38.152.000 euros.

El desglose de la valoración por activo es el siguiente (en euros):

#	Activos	Tipología	Método valoración	Propiedad	Valor de mercado (€)
1	San Vicente Ferrer 53	Residencial	DCF	100%	4.180.000
2	Dos Amigos 6	Residencial	DCF	100%	2.549.000
3	Blasco de Garay 96	Residencial	DCF	100%	4.582.000
4	Blasco de Garay 98	Residencial	DCF	100%	9.501.000
5	José Espelius 9	Residencial	DCF	100%	14.119.000
6	Plaza república argentina 7	Local comercial	DCF	100%	2.646.000
7	Pedro del campo 1, 1 <sup>º</sup> b(*) y d	Residencial	DCF	100%	201.000
8	Pedro del campo 4(*)	Local comercial	DCF	100%	304.000
9	Parque de Éboli 3	Local comercial	Comparación	100%	70.000
<b>Total</b>					<b>38.152.000</b>

(\*) Activos vendidos en 2022. Ver detalle en apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

## **b.) Informe de valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021**

Savills, atendiendo a las características de la Compañía, del sector en el que opera y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de su trabajo, ha procedido a realizar una valoración societaria mediante el método Triple Net Asset Value o Triple NAV, tomando como valores de mercado de los activos los valores estimados incluidos en el informe de valoración emitido por Savills Tasaciones a fecha de 31 de diciembre de 2021 realizada en base a los estándares RICS.

Savills ha considerado que el método más adecuado para la valoración y estimación de un rango de posibles valores de la totalidad de la Sociedad es el método Triple Net Asset Value o Triple NAV. Dicho método consiste en calcular el valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, ajustes por costes de estructura, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Según indicaciones de la Sociedad, se ha valorado asumiendo un plan de negocio en el que se modificaría el modelo de gestión reduciendo el componente de valor añadido para el 31/12/2023, mientras que los activos se liquidarían en 10 años, el 31/12/2031, momento en que dejarían de devengarse gastos de estructura.

Los procedimientos realizados han sido los siguientes:

Ajuste a valor de mercado de activos: el valor de mercado de los activos, como hemos comentado anteriormente, ha sido estimado tomando como referencia el informe de valoración de los distintos activos al 31 de diciembre de 2021 realizado por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

El cálculo de las plusvalías brutas correspondientes a la diferencia entre el valor de mercado y el valor contable del activo se ajusta teniendo en consideración el momento en el que la Sociedad se acogió al régimen de SOCIMI y al periodo estimado para la valoración de los activos. Todo esto implica un ajuste en la valoración de la Sociedad.

Ajuste a valor de mercado de pasivos: Matritense cuenta con financiación hipotecaria a un tipo de interés de Euribor + 1,90%, sistema francés y con vencimiento el 30 de marzo de 2035. Tras realizar una valoración de la deuda, no se ha realizado ningún ajuste de la misma ya que se encuentra en niveles de mercado.

Ajustes fiscales: se ha realizado un análisis sobre un potencial ajuste por el impuesto de plusvalía municipal cuyo resultado ha sido reflejado en la valoración de la Sociedad realizando el ajuste correspondiente a este aspecto.

Ajustes por costes de estructura: se ha realizado un ajuste por los costes de estructura de la Sociedad, costes que incluyen conceptos no incluidos en la valoración de los activos de la Sociedad pero que son imprescindibles para su gestión, así como para la operativa habitual de la Sociedad.

A continuación, se explican todos los ajustes efectuados en el proceso de valoración mediante la metodología de Triple NAV para determinar el valor razonable de las acciones de Matritense tomando como punto de partida el balance de situación individual a 31/12/2021, y el valor actual neto de sus inversiones inmobiliarias:

- Ajuste 1: Valor de mercado de inversiones inmobiliarias: el valor de los activos asciende a 38.152.000 euros. Con el objetivo de proporcionar un rango de valores, se ha calculado un rango inferior y superior realizando un análisis de sensibilidad a una variación en el Valor de Mercado de los activos de +/- 3% ubicándose el rango inferior en 37 millones de euros y el rango superior en 39 millones de euros.
- Ajuste 2: Posición financiera neta y otros activos y pasivos: según el análisis de los estados financieros de la compañía se han llevado a cabo ajustes en “Otros activos y pasivos” en las siguientes cuentas:
  - o Posición financiera neta: el valor de la posición financiera neta de la Compañía a 31/12/2021 es de -15.166.794 euros.
  - o Otros activos y pasivos: se realiza un ajuste de 497.693 euros sustrayendo los ajustes realizados en “pasivos por impuestos diferidos” y en el “inmovilizado intangible”, ya que estos ajustes se incluyen en partidas separadas.
  - o Pasivos por impuestos diferidos: se ha asumido la desinversión de los activos en el año 10 mediante venta societaria, negociando el 50% de las plusvalías contables latentes reflejadas en el pasivo por impuesto diferido con el potencial futuro comprador. Se ha descontado este pasivo diferido a la tasa de 5,64% utilizada en la valoración de los activos y de los costes de estructura del portfolio (ver detalle en Ajuste 3).
  - o Inmovilizado intangible: se ha ajustado esta partida teniendo en cuenta la diferencia entre el inmovilizado intangible y el incremento generado entre el valor contable y el valor de mercado de los activos, llegando a un inmovilizado intangible ajustado de 891.807 euros. El valor mostrado en las cuentas anuales de la compañía viene soportado por un test de deterioro realizado por los auditores que otorga un valor cercano a los 13 millones de euros a los activos intangibles.
- Ajuste 3: Impuestos diferidos: la revalorización de los inmuebles propiedad de Matritense Real Estate S.A. desde su adquisición implica un impuesto latente por la revalorización del suelo (plusvalía municipal) y otro por las plusvalías contables generadas desde la adquisición/construcción de los inmuebles. Al adquirir y desinvertir como sociedad, se puede diferir el impacto fiscal de dichas plusvalías latentes. En este caso se ha asumido que la sociedad Matritense Real Estate S.A. desinvertiría en el año 10, asumiendo el 50% de las plusvalías latentes hasta la fecha, compartiendo el diferimiento fiscal con el potencial comprador futuro. Después se trae al presente descontando a la tasa del 5,64% del portfolio dándose el ajuste realizado. A continuación, se describe el análisis realizado:

○ Ajuste plusvalía municipal:

V. Catastral suelo	Años adquisición	Base imponible	Tasa impositiva	% asumido en venta	Impuesto	tasa descuento	Ajuste
13.108.735 €	> 15 años	7.688.140 €	28,70%	50%	-1.103.179 €	5,64%	-637.001 €

○ Ajuste plusvalía contable:

Año 10	Pasivo por impuesto diferido	Valor actual (10 años)	% asumido en venta	Impuesto	Ajuste
Activos totales	6.813.027	3.933.997	50%	- 1.966.998 €	- 1.966.998 €

Los impuestos sobre plusvalías contables son de un 25% para los años no amparados por el Régimen Fiscal de SOCIMIs, y 0% durante los años como SOCIMI

- Ajuste 4: Costes de estructura

Matritense Real Estate S.A. mantiene actualmente un contrato de prestación de servicios descrito en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo con 360 CORA y BWRE, S.L. Como fee base cobran 300.000 € anuales, un 0,85% del GAV.

Savills ha estimado los costes de estructura incorporando dichos honorarios del Gestor así como, los costes estimados de salida y mantenimiento en el BME Growth. Dichos costes son descontados al presente a la tasa del 5,64%. El valor actual neto del ajuste por costes de estructura se ha estimado en -1.562.519 euros.

Conclusiones de los ajustes realizados a Matritense:

La conclusión de la valoración de Savills se basa en la metodología del Triple NAV sobre la base de las cuentas anuales de la Compañía a 31 de diciembre de 2021.

A continuación, se muestra un cuadro resumen de los ajustes realizados:

<b>Valoración societaria</b>	<b>Baja</b>	<b>Base</b>	<b>Alta</b>
Valor de mercado de la cartera	37.007.440	38.152.000	39.296.560
Posición financiera neta	-15.166.794	-15.166.794	-15.166.794
Otros activos y pasivos	-497.693	-497.693	-497.693
Ajuste inmovilizado intangible	891.807	891.807	891.807
Imp. diferido plusvalías municipales	-637.001	-637.001	-637.001
Imp. diferido por plusvalías contables	-1.966.998	-1.966.998	-1.966.998
Costes de estructura	-1.562.519	-1.562.519	-1.562.519
<b>Net Asset Value</b>	<b>18.068.242</b>	<b>19.212.802</b>	<b>20.357.362</b>
Valor por acción (€/acción)	0,89	0,95	1,00

El análisis de Savills concluye con un valor para los fondos propios de Matritense de entre 18.068 y 20.357 miles de euros, lo que supone un precio por acción de entre 0,89 y 1,00 euros.

### Hechos posteriores al informe de valoración de las acciones de la Sociedad:

La Sociedad vendió 2 activos los días 25 de mayo y 28 de junio de 2022 respectivamente por un importe de 207 mil euros y 100,5 mil euros. Estos dos activos, se incluyeron en el informe de valoración alcanzado un valor de mercado de 304 mil euros y 80 mil euros respectivamente.

### **Fijación del precio de incorporación al segmento BME Growth**

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Savills de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 y los hechos posteriores, el Consejo de Administración de Matritense celebrado el 27 de junio de 2022 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación en 1 euro, lo que supone un valor total de la Compañía de 20.275.817 euros.

## **2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor**

La estrategia de la Sociedad consiste en la adquisición y gestión de inmuebles con buenas ubicaciones que por diversos motivos tengan potencial de crecimiento en rentas y en valor de mercado, mediante pequeñas inversiones en inmovilizado fijo generando ingresos estables y de alta calidad orientados a los inversores institucionales que buscan inversiones que imitan las características de las inversiones de renta fija. Las unidades residenciales en cartera están orientadas a un perfil de usuario con un poder adquisitivo medio/alto en régimen de alquiler.

Principalmente, se está orientando el producto final para un tipo de usuario que busca viviendas de alta calidad, bien ubicadas y comunicadas (en términos de accesibilidad de transporte público y privado) y que ofrezcan un nivel de gestión profesional en comparación con alquileres gestionados por individuales. Teniendo un grupo de profesionales dedicado a la gestión diaria de las diferentes propiedades, la cartera se beneficia de las sinergias entre diferentes departamentos y la optimización de costes de gestión.

A fecha del presente Documento Informativo, la comercialización de los alquileres ha sido muy positiva y de alta demanda.

Por último, la cartera tiene prevista una rentabilidad bruta anual superior a la del mercado (estimada en 5-6%) dado el potencial de cada activo que se ha identificado y explotado. La reforma integral de los activos ha generado una reversión en rentas y capital ya que el equipo de las Gestoras negoció el precio de adquisición de los activos, gestionó la financiación de la cartera, así como la gestión de las obras de reforma.

Además, el equipo de las Gestoras ha incrementado la ocupación de los activos y ha optimizado los gastos de gestión de la propiedad, consiguiendo al mismo tiempo mayores rentas.

Las principales fortalezas y ventajas competitivas de Matritense son:

- i. Equipo profesional multidisciplinar de las Gestoras
- ii. Conocimiento del mercado.

- iii. Experiencia financiera e inmobiliaria del equipo directivo.
- iv. Estudio holístico de los activos.
- v. Estrategia de financiación.
- vi. Comunicación y contacto directo con inquilinos y accionistas.
- vii. Estructura de gestión flexible y abierta a cambios legislativos y tendencias de mercado.

La política de inversión de la Sociedad, así como la concreción de los objetivos estratégicos, se describe en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo.

## **2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor**

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo, Matritense no tiene ninguna filial ni sociedad dependiente.

## **2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares**

Matritense no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Todos los inmuebles en propiedad cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad.

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

La Sociedad genera ingresos únicamente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados y, eventualmente, conseguirá ingresos con las operaciones de venta de inmuebles. El volumen de importe neto de la cifra de negocios ascendió a 1.186.463,17 euros a cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Atendiendo a la tipología de activos, se trata de una cartera poco diversificados ya que se centra en los activos residenciales. A fecha de 31 de diciembre de 2021, Matritense era propietaria de 9 activos.

En cuanto a diversificación geográfica, los activos que la Sociedad posee todos sus activos en la Comunidad de Madrid.

Respecto a los contratos de la Sociedad con sus arrendatarios, los ingresos de la Sociedad provienen de 236 clientes. El arrendatario más relevante a en términos de ingresos por arrendamiento es un grupo de restauración con un 6,9 % sobre el total de ingresos. En la siguiente tabla se puede ver el desglose del peso de los 5 clientes que han tenido mayor peso en el importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2021.

Clientes	Ingresos 2021 (*)	% ingresos 2021
Cliente 1	81.600,00 €	6,9%
Cliente 2	62.400,00 €	5,3%
Cliente 3	19.150,61 €	1,6%
Cliente 4	17.159,52 €	1,4%
Cliente 5	15.222,06 €	1,3%
Resto clientes (231)	990.930,98	83,5%
<b>Total</b>	<b>1.186.463,17</b>	<b>100%</b>

(\*) información individual auditada del ejercicio 2021

Como podemos ver la obtención de los ingresos está muy diversificada ya que el cliente más relevante no representa ni el 7% de los ingresos de la Sociedad. A excepción del Grupo Lateral, todos los clientes son personas físicas.

Respecto a los contratos de la Sociedad con sus proveedores, Matritense cuenta con 70 proveedores respecto a los gastos de explotación. A continuación, se detallan los gastos de explotación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021:

Proveedores	Gastos 2021(*)	% gastos 2021
Bermejo & Williamson Real Estate S.L.	158.729,94	15,4%
360 CORA Inmobiliario S.L.	150.000,00	14,5%
Homeserve Asistencia Spain S.A.	124.780,34	12,1%
Retama Interiores S.L.	97.159,17	9,4%
Ayuntamiento de Madrid	93.170,09	9,0%
Resto Proveedores (65)	408.442,97	39,6%
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>1.032.282,39</b>	<b>100%</b>

(\*) información individual auditada del ejercicio 2021

Como podemos ver aproximadamente el 30 % de los gastos de explotación vienen del contrato de gestión que la Sociedad tiene firmado con el Gestor BWRE, S.L. y 360 CORA (ver el detalle del contrato de gestión en el apartado 2.6.1 del presente documento informativo).

## **2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor**

La Sociedad no ha realizado hasta la fecha inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales. La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero. La Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

Todos los inmuebles propiedad de la Sociedad cuentan con su correspondiente Certificado de Eficiencia Energética.

Finalmente, cabe mencionar que la Compañía cumple con la normativa aplicable en materia de medio ambiente durante todo el proceso de su negocio. En este sentido, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

## **2.12. Información financiera**

### **2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. 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 Procedimientos de Incorporación.**

La Sociedad ha formulado las siguientes cuentas anuales:

- CCAA individuales correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre 2020 (ver Anexo II del presente Documento Informativo) (En el “Anexo I” de las presentes Cuentas Anuales incorporadas en el Anexo II del presente Documento Informativo, se incluyen los balances de fusión a 1 de enero de 2021).
- CCAA consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020 (para el periodo comprendido entre el 29 de mayo de 2020 (fecha en la que se adquiere Inmobiliaria Matritense S.L.) a 31 de diciembre de 2020 (ver Anexo III del presente Documento Informativo).
- CCAA individuales correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021 (ver Anexo IV del presente Documento Informativo).

La información financiera de Matritense incluida en este apartado ha sido auditada por BDO y preparada de acuerdo con el PGC aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021, así como el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación. BDO emitió los correspondientes informes de auditoría en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Tal y como se explica a continuación y en el apartado 2.4 del presente Documento Informativo, con fecha 22 de diciembre de 2021 la Junta General de Accionistas Extraordinaria de Matritense

aprobó la operación de fusión por absorción de Inmobiliaria Matritense, S.L. (sociedad absorbida) por parte de Matritense Real Estate, S.A. (sociedad absorbente), quedando por tanto Matritense Real Estate, S.A como sociedad resultante de la fusión, con la consiguiente disolución sin liquidación de Inmobiliaria Matritense S.A.

Como consecuencia de la misma, se produjo la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio a la absorbente, adquiriendo ésta por sucesión universal los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida.

Por este motivo, se ha estimado oportuno, para una mayor facilidad de visualización, la presentación del balance y la cuenta de resultados de la Compañía en 3 columnas:

- Información individual 2020
- Información consolidada 2020
- Información individual 2021

#### **Información financiera auditada del ejercicio 2020 y 2021:**

##### **a) Balance de situación**

##### **ACTIVO:**

<b>ACTIVO (euros)</b>	<b>31/12/2020 (*)</b>	<b>31/12/2020 (**)</b>	<b>31/12/2021 (***)</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>18.155.629,00</b>	<b>37.622.934,86</b>	<b>39.180.874,72</b>
Inmovilizado intangible	-	6.650.734,15	5.905.489,91
Inversiones inmobiliarias	-	30.866.058,87	33.138.316,83
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	18.155.629,00	-	-
Inversiones financieras a largo plazo	-	104.378,00	137.067,98
Activos por impuesto diferido	-	1.763,84	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>178.445,10</b>	<b>815.722,37</b>	<b>894.457,60</b>
Existencias	-	-	1.847,22
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	328.926,62	270.472,69
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	178.445,10	486.795,75	622.137,69
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>18.334.074,10</b>	<b>38.438.657,23</b>	<b>40.075.332,32</b>

(\*) Individual auditado para el ejercicio 2020

(\*\*) Consolidado auditado para el periodo 29 de mayo a 31 de diciembre de 2020

(\*\*\*) Individual auditado para el ejercicio 2021

A continuación, describimos las partidas más relevantes del activo:

### **Inmovilizado intangible**

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2020 y 2021 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación han sido los siguientes:

Descripción	Saldo al 01/01/2021	Altas por fusión	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2021
Fondo de Comercio	-	7.452.442,37	-	-	7.452.442,37
Amortización acumulada	-	-801.708,22	-745.244,24	-	-1.546.952,46
<b>Valor Neto Contable</b>	-	<b>6.650.734,15</b>	<b>-745.244,24</b>	-	<b>5.905.489,91</b>

El fondo de comercio surge de la aportación del 100% de las participaciones sociales de Inmobiliaria Matritense S.L. en Matritense Real Estate Socimi S.A. (en ese momento Arenque Triple Cero S.L.), por la diferencia del precio pagado en el momento de la adquisición por parte de Delfines 7 Inversiones S.L. de las acciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.A., propietaria original de todos los inmuebles de los que actualmente es propietaria Matritense Real Estate Socimi, S.A. y el valor razonable de los activos y pasivos de las Sociedades en el momento de adquisición.

El fondo de comercio se amortiza a 10 años y su valor se revisa anualmente para analizar posibles deterioros de valor registrándose en el balance a su valor de coste menos la amortización acumulada y en su caso los deterioros.

### **Inversiones inmobiliarias**

La composición y los movimientos habidos en los ejercicios 2020 y 2021 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación han sido los siguientes:

	Saldo a 31.12.2020	Altas por fusión	Altas	Saldo a 31.12.2021
Terrenos	-	24.406.291,97	-	24.406.291,97
Construcciones	-	6.885.334,35	2.647.216,51	9.532.550,86
<b>Coste</b>	-	<b>31.291.626,32</b>	<b>2.647.216,51</b>	<b>33.938.842,83</b>
Amortización de Construcciones	-	-315.567,46	-374.958,54	-690.526,00
<b>Amortización</b>	-	<b>-315.567,46</b>	<b>-374.958,54</b>	<b>-690.526,00</b>
Deterioro	-	-110.000,00	-	-110.000,00
<b>Deterioro</b>	-	<b>-110.000,00</b>	-	<b>-110.000,00</b>
<b>Valor neto contable</b>	-	<b>30.866.058,86</b>	<b>2.272.257,97</b>	<b>33.138.316,83</b>

En el ejercicio 2020 la sociedad absorbente no tenía inversiones inmobiliarias directas.

En el ejercicio 2021 Las altas de inversiones inmobiliarias se corresponden con obras de reforma realizadas sobre diversos activos de la sociedad, no se producen bajas ni traspasos.

En cuanto a la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone a 31 de diciembre de 2021, la totalidad de las mismas comprende activos inmobiliarios, en su mayoría edificios enteros, ofrecidos en alquiler.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

La Sociedad ha realizado valoraciones de toda su cartera inmobiliaria con fecha 31 de diciembre de 2021. Como resultado de tales valoraciones, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno a dicha fecha, sin embargo, se registró un deterioro en dos de los activos por importe de 110.000 euros a 31 de diciembre de 2020 en Inmobiliaria Matritense S.L. por comparación entre el valor contable y el valor razonable de sus activos que ha sido traspasado por efecto de la fusión.

#### **Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo**

El detalle de saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 (individuales) se corresponde con el valor del patrimonio de la participación de Matritense en la compañía Inmobiliaria Matritense S.L.

#### **Inversiones financieras a largo plazo**

El epígrafe incluye las fianzas que se encuentran asociadas a los contratos de arrendamiento, con lo que el vencimiento de las mismas está asociada al vencimiento de los correspondientes contratos. A 31 de diciembre de 2020 (consolidadas) ascendieron a 104.378,00 euros y a 31 de diciembre de 2021 (individuales) ascendieron a 137.067,98 euros.

#### **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

La composición del epígrafe efectivo y otros activos líquidos equivalentes se corresponde con lo siguiente:

<b>Categorías</b>	<b>2020(*)</b>	<b>2020(**)</b>	<b>2021(***)</b>
Caja	-	989,74	989,74
Cuentas Corrientes	178.445,10	485.806,01	621.147,95
<b>Total</b>	<b>178.445,10</b>	<b>486.795,75</b>	<b>622.137,69</b>

(\*) Individual auditado para el ejercicio 2020

(\*\*) Consolidado auditado para el periodo 29 de mayo a 31 de diciembre de 2020

(\*\*\*) Individual auditado para el ejercicio 2021

### PATRIMONIO NETO Y PASIVO:

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO (euros)</b>	<b>31/12/2020 (*)</b>	<b>31/12/2020 (**)</b>	<b>31/12/2021 (***)</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>18.017.729,42</b>	<b>15.704.347,51</b>	<b>16.545.711,80</b>
Capital	18.166.517,00	18.166.517,00	20.275.817,00
Prima de emisión	-	-	210.930,00
Reservas	-	-1.407.411,29	-2.313.381,91
Resultados de ejercicios anteriores	-	-	-148.787,58
Resultado del ejercicio	-148.787,58	-1.054.758,20	-1.478.865,71
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>-</b>	<b>21.989.668,65</b>	<b>22.653.743,01</b>
Deudas a largo plazo	-	15.176.641,52	15.840.715,88
Pasivos por impuesto diferido	-	6.813.027,13	6.813.027,13
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>316.344,68</b>	<b>744.641,07</b>	<b>875.877,51</b>
Deudas a corto plazo	180.665,75	103.813,44	365.832,57
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	131.500,00	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.178,93	640.827,63	510.044,94
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>18.334.074,10</b>	<b>38.438.657,23</b>	<b>40.075.332,32</b>

(\*) Individual auditado para el ejercicio 2020

(\*\*) Consolidado auditado para el periodo 29 de mayo a 31 de diciembre de 2020

(\*\*\*) Individual auditado para el ejercicio 2021

### Capital y prima de emisión

Al 31 de diciembre de 2020 el capital social de la sociedad dominante es de 18.166.517,00 euros, y está representado por 18.166.517 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Con fecha 29 de mayo de 2020 se realizó una ampliación de capital por un importe de 17.617.517 euros, mediante la creación de 17.617.517 participaciones sociales de un euro cada una. Las participaciones sociales emitidas se desembolsaron mediante aportaciones no dinerarias consistentes en todas las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.L.

El 23 de diciembre de 2020 se eleva a público una ampliación de capital por compensación de créditos en la cifra de 546.000 euros, la citada ampliación fue suscrita por los socios los acreedores de la sociedad titular del crédito (Matritense). Tras esta ampliación de capital, el capital social quedó fijado en 18.166.517 euros representado por 18.166.517 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una.

El 13 de mayo de 2021 se eleva a público, entre otros acuerdos, una ampliación de capital dineraria en la cifra de 1.054.650 euros mediante la creación de 1.054.650 acciones de un euro cada una, las cuales llevaron aparejada una prima de emisión de 0,10 euros, lo que hace un total de 105.465 euros.

El 29 de septiembre de 2021 se eleva a público una ampliación de capital dineraria en la cifra de 1.054.650 euros mediante la emisión de 1.054.650 acciones nuevas de un euro cada una, las cuales llevaron aparejada una prima de emisión de 0,10 euros, lo que hace un total de 105.465 euros.

Al 31 de diciembre de 2021 el capital social es de 20.275.817,00 euros, y está representado por 20.275.817 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

### **Reservas**

En este epígrafe se incluye una reserva negativa de fusión por importe de 2.313.381,91 euros. Esta reserva negativa surge de la diferencia entre las cuentas de patrimonio neto de Inmobiliaria Matritense, S.L. antes de la fusión (que ascendían a 15.842.247,09 euros) y los 18.155.629,00 euros del valor de las participaciones de Matritense, S.L. en la contabilidad Matritense Real Estate SOCIMI, S.A.

### **Deudas a largo y corto plazo**

El detalle de los saldos de las deudas a largo y corto plazo se corresponden con el contrato de crédito mercantil suscrito por la sociedad Inmobiliaria Matritense, S.A. concedido por CaixaBank S.A. en mayo de 2020 por un principal de 16.500.000 euros (Tramo A: 15.000.000 euros que se destinará a la financiación del pago de dividendos, devolución de prima o reducción de capital y Tramo B: 1.500.000 euros que se destinará a la financiación de los importes debidos en la realización de las Obras de Capex), con un periodo de carencia de un año y dos meses, con amortización trimestral hasta de marzo de 2035 y con un tipo de interés ordinario referenciado a la suma del Euribor correspondiente al periodo de interés y de un Margen de 1,90% anual. Los intereses devengados en 2021 ascienden a 330.441,69 euros.

Las garantías hipotecarias son de los inmuebles sitios en la calle Blasco de Garay número 96 y 98, en la calle José Espelius 9, en la calle San Vicente Ferrer número 53 y en la calle Dos Amigos 6 de Madrid.

Además de las garantías hipotecarias, para garantizar el crédito se constituyó una prenda de primer rango con desplazamiento de la posesión sobre las acciones, los arrendamientos, los contratos de seguro y sobre ciertas cuentas corrientes relacionadas con la concesión del crédito para el proyecto de la Sociedad.

Entre las obligaciones incluidas en el contrato de financiación descrito previamente, se incluye la obligación de cumplimiento del Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda. Se considera que se incumple dicha obligación si el Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda es inferior a 1,20x. La dirección de la empresa considera que dicho ratio financiero se cumple al cierre del ejercicio 2021. Ver en detalle la descripción de dicha obligación contractual en el apartado riesgos financieros del 2.23 del presente Documento informativo.

La sociedad Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. es titular actual de dicho contrato como consecuencia de las operaciones corporativas realizadas que conllevan sucesión universal.

#### **Pasivos por impuesto diferido**

En este epígrafe se recogen las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionadas con las diferencias temporales imponibles.

#### **Acreedores comerciales y otras deudas a pagar**

Las deudas con acreedores comerciales hacen referencia principalmente a los saldos pendientes de pago a proveedores de asesores, administraciones públicas, auditores, etc.

#### **b) Cuenta de resultados**

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (euros)</b>	<b>31/12/2020 (*)</b>	<b>31/12/2020 (**)</b>	<b>31/12/2021 (***)</b>
Importe neto de la cifra de negocio	-	619.208,67	1.186.463,17
Gastos de personal	-2.067,20	-74.764,54	-145.864,12
Otros gastos de explotación	-3.946,37	-674.569,00	-1.032.282,39
Amortización del inmovilizado	-	-590.994,09	-1.120.659,78
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-226.300,02	-
Resultados excepcionales	-	-	-1.667,59
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-6.013,57</b>	<b>-947.418,98</b>	<b>-1.114.010,71</b>
Ingresos financieros	112	112,18	0,4
Gastos financieros	-142.886,01	-145.502,81	-364.855,40
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-142.774,01</b>	<b>-145.390,63</b>	<b>-364.855,00</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-148.787,58</b>	<b>-1.092.809,61</b>	<b>-1.478.865,71</b>
Impuestos sobre beneficios	-	38.051,41	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-148.787,58</b>	<b>-1.054.758,20</b>	<b>-1.478.865,71</b>

(\*) Individual auditado para el ejercicio 2020

(\*\*) Consolidado auditado para el periodo 29 de mayo a 31 de diciembre de 2020

(\*\*\*) Individual auditado para el ejercicio 2021

#### **Importe neto de la cifra de negocio**

El saldo de este epígrafe se corresponde exclusivamente a los ingresos derivados de los contratos de arrendamientos firmados con los diferentes inquilinos de los inmuebles de Matritense.

#### **Gastos de personal**

El detalle de este saldo se corresponde con los salarios, y seguridad social a cargo de la empresa, de los empleados de la Sociedad (ver apartado 2.19 del presente Documento Informativo para más detalle).

### **Otros gastos de explotación**

La composición del epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 y 2020 es la siguiente:

<b>Descripción</b>	<b>2020(*)</b>	<b>2020(**)</b>	<b>2021(***)</b>
Mantenimiento y reparaciones	-	23.465,30	46.108,42
Servicios de profesionales independientes	3.583,37	336.482,11	518.442,86
Primas de seguro	-	16.847,96	36.706,85
Servicios bancarios y similares	363	2.709,53	11.082,46
Publicidad	-	605,00	604,75
Suministros	-	57.623,73	80.517,12
Otros servicios	-	12.546,64	57.622,01
Otros impuestos	-	224.288,73	123.771,50
Pérdida de créditos incobrables	-	-	157.426,42
<b>TOTAL</b>	<b>3.946,37</b>	<b>674.569,00</b>	<b>1.032.282,39</b>

(\*) Individual auditado para el ejercicio 2020

(\*\*) Consolidado auditado para el periodo 29 de mayo a 31 de diciembre de 2020

(\*\*\*) Individual auditado para el ejercicio 2021

Dentro del epígrafe de otros gastos de explotación, la partida más significativa y que representa más del 50% del total es “Servicios profesionales independientes”. Dicha cuenta recoge principalmente los gastos devengados del contrato de gestión firmado con BWRE, S.L. y 360 CORA que representa un 90% en 2020 y un 60% en 2021 del total de dicha cuenta.

### **Gastos financieros**

Los gastos financieros del ejercicio 2021 ascienden a 364.855,40 euros, y corresponden mayoritariamente a la financiación con la entidad de crédito CaixaBank (142.886,01 a 31 de diciembre de 2020)

#### **2.12.2. 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 de Matritense para los ejercicios 2020 y 2021 (ver Anexo II y IV) fueron auditadas por BDO, el cual emitió los correspondientes informes de auditoría con fecha 28 de abril de 2022 y 30 de junio de 2022 respectivamente, en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales consolidadas de Matritense para el periodo del 29 de mayo al 31 de diciembre de 2020 (ver Anexo III) fueron auditadas por BDO, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 30 de junio de 2022, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

### 2.12.3. Descripción de la política de dividendos

El Emisor se obliga a cumplir con la política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales, que han sido modificados para cumplir con los requisitos exigidos a las SOCIMIs en la normativa aplicable. En el apartado 2.6.3 relativo a la “Información fiscal” se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMI, regulando asimismo la fiscalidad para el reparto de dividendos en las mismas.

En cuanto a la política de dividendos de la Sociedad, el artículo 21bis de los Estatutos Sociales de la Sociedad establecen lo siguiente:

**Artículo 21 BIS. - Reglas especiales para la distribución de dividendos.**

*21bis.1 Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en el libro registro de socios en el día que determine la Junta o, de ser el caso, el Consejo de Administración, en el respectivo acuerdo de distribución.*

*21bis 2. Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución.*

*21bis. 3. - Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas o titulares de derechos económicos que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.*

*El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.*

*El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.*

*21bis. 4 - Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista o titular de derechos económicos que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.*

*21bis.5 - Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesoría. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoría, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 7.1 precedente una cantidad*

*equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorio, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.*

*Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorio en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.*

*21.6. bis - Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 26.3 de este artículo.*

**2.12.4. 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.**

No aplica.

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

A fecha de elaboración del presente Documento Informativo, no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

**2.13. 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.**

Tal y como se ha indicado en este Documento Informativo, la actividad principal de Matritense Real Estate es la inmobiliaria. A continuación, se incluyen las principales métricas financieras y operativas de Matritense correspondientes al periodo comprendido entre el 29 de mayo a 31 de diciembre de 2020 y el ejercicio 2021:

Principales métricas (€)	2020	2021
Ingresos	619.208,67	1.186.463,17
EBITDA	-356.424,89	6.649,07
LTV	48,2%	42,9%

A continuación, se definen los indicadores clave señalados:

- Ingresos: total de ingresos realizados en el ejercicio (suma del importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación).
- EBITDA (ajustado por extraordinarios y gastos no recurrentes): resultado de explotación ajustado por (i) amortización del inmovilizado, (ii) deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado, (iii) variación de valor de las inversiones inmobiliarias, y (iv) pérdidas por deterioro de créditos comerciales.
- LTV (*loan to value*): porcentaje de la deuda contraída sobre el valor total de los activos clasificados como inversiones inmobiliarias o inmovilizado material, en conformidad con las cifras desglosadas en las cuentas anuales de Matritense para el ejercicio de 2021.

La información relativa a los indicadores claves señalados proviene de los registros contables utilizados en la preparación de las cuentas anuales del periodo descrito de 2020 y del ejercicio 2021, que han sido auditadas en su conjunto y sobre las cuales el auditor ha emitido sus informes de auditoría sin salvedades. Asimismo, los cálculos realizados por la Sociedad en la determinación de los indicadores clave detallados anteriormente no han sido objeto de revisión por parte del auditor.

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

A continuación, se muestra la cuenta de resultados individual no auditada ni revisada de Matritense a 31 de mayo de 2022:

<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>31/05/2022(*)</b>
Importe neto de la cifra de negocios	641.721,84
Aprovisionamientos	-127,65
Gastos de personal	-64.233,07
Otros gastos de explotación	-353.593,94
Amortización inmovilizado	-156.423,14
Ingresos excepcionales	300,68
Deterioro y result. por enajenac. de inmov.	-22.660,00
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>44.984,72</b>
Gastos financieros	-152.765,06
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-152.765,06</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-107.780,34</b>
Impuesto sobre beneficios	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-107.780,34</b>

(\*) Información financiera individual no auditada ni revisada por los auditores

No se ha producido ningún cambio significativo desde el 31 de diciembre de 2021. En el epígrafe Importe neto de la cifra de negocios se incluyen exclusivamente los ingresos derivados de los contratos de arrendamientos firmados con los diferentes inquilinos de los inmuebles de Matritense. Los otros gastos de explotación siguen en línea con los gastos de 2021. En cuanto a los gastos financieros se corresponden mayoritariamente a la financiación con la entidad de crédito CaixaBank.

Resaltar que el 25 de mayo de 2022 se produjo la venta del activo situado en Pedro del Campo 4 por 270.000 euros y el 28 de junio de 2022 se produjo la venta del activo situado en Pedro del Campo 1, 1ºb por 80.000 euros.

Durante el 2022, la Compañía no ha realizado ningún cambio significativo en cuanto a su posición financiera. Las únicas variaciones corresponden con el cumplimiento de los calendarios de pago de deuda bancaria establecidos con Caixabank en su contratación.

La Compañía tiene previsto financiar su actividad con la propia generación de caja además de la financiación bancaria ya disponible.

**2.15. Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.**

**2.15.1. Principales inversiones del Emisor**

**Ejercicio 2020**

Con fecha 29 de mayo de 2020, Matritense Real Estate SOCIMI, S.A (en ese momento denominada Arenque Triple Cero S.L.) adquirió el 100% de las participaciones de la Sociedad Inmobiliaria Matritense S.L. (sociedad tenedora de los activos que actualmente conforman el portfolio de la Sociedad) mediante la realización de una ampliación de capital no dineraria de 17.617.517 de euros. Además, se realizaron inversiones de CapEx (costes de producción y honorarios técnicos) en los activos por un importe total de 367 miles de euros.

**Ejercicio 2021**

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no adquirió ningún inmueble, en cambio sí se realizaron inversiones de CapEx (costes de producción y honorarios técnicos) en los activos por un importe total de 2.855 miles de euros.

### **Ejercicio en curso (hasta 31 de mayo de 2022)**

A fecha del presente Documento Informativo, no se han adquirido nuevos activos. Se ha realizado inversiones de CapEx (costes de producción y honorarios técnicos) en los activos por un importe total de 181 miles de euros.

#### **2.15.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse**

A fecha del presente Documento Informativo, no existen inversiones futuras ya comprometidas.

### **2.16. Información relativa a operaciones vinculadas**

#### **2.16.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:**

- a) **Operaciones realizadas con los accionistas significativos**
- b) **Operaciones realizadas con los administradores y directivos**
- c) **Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo**

**A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).**

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

*toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero;*

*transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;*

(...)”.

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Las operaciones vinculadas de la Sociedad se realizan a valores de mercado y de acuerdo con la normativa de precios de transferencia. Los administradores de la Sociedad consideran que, en materia de operaciones vinculadas y precios de transferencia, no existen riesgos significativos de los que puedan derivarse pasivos materiales en el futuro.

	€	€	€
	31/12/2020(*)	31/12/2021(**)	31/05/2022 (***)
Importe neto de la Cifra de Negocios	619.208,67	1.186.463,17	641.721,84
Fondos Propios	15.704.347,51	16.545.711,80	16.437.931,46
<b>1% del Importe neto de la Cifra de Negocios</b>	<b>6.192,08</b>	<b>11.864,63</b>	<b>6.417,21</b>
<b>1% de los Fondos Propios</b>	<b>157.043,47</b>	<b>165.457,11</b>	<b>164.379,31</b>

(\*) Consolidado auditado para el periodo 29 de mayo a 31 de diciembre de 2020

(\*\*) Individual auditado para el ejercicio 2021

(\*\*\*) Información financiera individual no auditada ni revisada por los auditores

### **Ejercicio 2020**

A continuación, se muestra un cuadro resumen con las operaciones vinculadas del ejercicio 2020:

#### *a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos*

Se ha realizado la siguiente transacción con accionistas significativos:

2020			
Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
KH V Properties 202 SARL	Accionista	Línea de crédito	180.665,75
<b>Total</b>			<b>180.665,75</b>

El préstamo concedido por KH V Properties 202 S.a.r.l. a Inmobiliaria Matritense, S.L., es una línea de crédito, por el que se compromete a poner a disposición una línea de crédito por importe de 350.000 euros. La citada línea de crédito tendrá la finalidad de financiar las obras de capex de los inmuebles propiedad de Inmobiliaria Matritense, S.L., de la que Matritense Real Estate, S.A. (anteriormente denominada Arenque Triple Cero, S.L.) es socia única. La sociedad dependiente Inmobiliaria Matritense, S.L. ha dispuesto de 180.000 euros y se han devengado unos intereses de 665,75 euros.

La línea de crédito estuvo disponible hasta el 21 de diciembre de 2021. El interés que generó fue del 15% anual sobre la cantidad dispuesta. Además, también se incluyó un interés de demora del 20%, que se devengaría diariamente sobre la cantidad impagada.

Por otra parte, con fecha 30 de julio de 2020, la Sociedad vendió un activo de calle García Gutiérrez nº 42, Alicante, al accionista “El Catiu 74, S.L.”, por un valor de 450.000,00 €.

*b) Operaciones realizadas con administradores y directivos*

No existen operaciones vinculadas realizadas con administradores y directivos

*c) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo*

La Sociedad mantiene un contrato de gestión con BWRE, S.L. y 360 CORA (las Gestoras) para la prestación de servicios de administración en relación con la gestión de los activos de la Sociedad (ver mayor detalle en apartado 2.6.1 del presente Documento informativo). Existen consejeros en ambas sociedades (Edwin Herbert Williamson III y D<sup>a</sup> Hortensia Bermejo Rodriguez en BWRE, S.L. y D. Eduardo Losada Pinedo en 360 CORA) que son a su vez miembros del Consejo de Administración de Matritense. Durante el año 2020, la Sociedad pagó a BWRE, S.L. 150.000 euros y a 360 CORA 150.000 euros en concepto de honorarios.

**Ejercicio 2021**

A continuación, se muestra un cuadro resumen con las operaciones vinculadas del ejercicio 2021:

*d) Operaciones realizadas con los accionistas significativos*

No existen operaciones vinculadas realizadas con los accionistas significativos

*e) Operaciones realizadas con administradores y directivos*

No existen operaciones vinculadas realizadas con administradores y directivos

*f) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo*

La Sociedad mantiene un contrato de gestión con BWRE, S.L. y 360 CORA (las Gestoras) para la prestación de servicios de administración en relación con la gestión de los activos de la Sociedad (ver mayor detalle en apartado 2.6.1 del presente Documento informativo). Existen consejeros en ambas sociedades (Edwin Herbert Williamson III y D<sup>a</sup> Hortensia Bermejo Rodríguez en BWRE, S.L. y D. Eduardo Losada Pinedo en 360 CORA) que son a su vez miembros del Consejo de Administración de Matritense. Durante el año 2021, la Sociedad pagó a BWRE, S.L. 150.000 euros y a 360 CORA 150.000 euros en concepto de honorarios.

**Ejercicio en curso (31 de mayo 2022):**

A continuación, se muestra un cuadro resumen con las operaciones vinculadas del ejercicio 2021:

g) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No existen operaciones vinculadas realizadas con los accionistas significativos

h) Operaciones realizadas con administradores y directivos

No existen operaciones vinculadas realizadas con administradores y directivos

i) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

La Sociedad mantiene un contrato de gestión con BWRE, S.L. y 360 CORA (las Gestoras) para la prestación de servicios de administración en relación con la gestión de los activos de la Sociedad (ver mayor detalle en apartado 2.6.1 del presente Documento informativo). Existen consejeros en ambas sociedades (Edwin Herbert Williamson III y D<sup>a</sup> Hortensia Bermejo Rodríguez en BWRE, S.L. y D. Eduardo Losada Pinedo en 360 CORA) que son a su vez miembros del Consejo de Administración de Matritense. Durante el periodo 1 de enero de 2022 a 31 de mayo de 2022, la Sociedad devengó un gasto en concepto de honorarios de gestión con BWRE, S.L. de 62.500 euros y con 360 CORA de 62.500 euros.

**2.17. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros**

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 1/2020 de BME Growth, en relación con los requisitos de incorporación a BME Growth, se señala que las sociedades que en el momento en que soliciten la incorporación de sus acciones, no cuenten con 24 meses de actividad consecutivos auditados, deberán presentar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso, y al siguiente en las que, al menos, se contenga la información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos.

Se presentan a continuación las preceptivas previsiones de la Sociedad para los ejercicios 2022 y 2023 (la información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría o revisión de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad). Estas

previsiones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos por la Gestora y aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha de 27 de junio de 2022:

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (Euros)</b>	<b>31/12/2022 (*)</b>	<b>31/12/2023 (*)</b>
Importe neto de la cifra de negocios	1.517.232	1.720.939
Gastos de Personal	-137.032	-137.032
Otros gastos de explotación	-763.591	-646.600
Amortización del inmovilizado	-1.113.151	-1.105.793
Resultado enajenación inversiones inmobiliarias	21.583	0
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-474.959</b>	<b>-168.486</b>
Gastos financieros	-398.827	-338.588
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-398.827</b>	<b>-338.588</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-873.787</b>	<b>-507.075</b>
Impuestos sobre beneficios	0	0
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-873.787</b>	<b>-507.075</b>

(\*) Estimaciones de información financiera individual no auditada ni revisada por los auditores

**2.17.1. Una declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado su previsión o estimación.**

Las previsiones presentadas se han elaborado siguiendo, en lo aplicable, (i) el Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio y la restante legislación mercantil que resulta de aplicación a la Sociedad; (ii) el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus adaptaciones sectoriales; (iii) la Ley SOCIMI en relación a la información a desglosar en las notas explicativas; y (iv) la Circular 3/2020 de BME Growth, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, “Circular 3/2020 de BME Growth”), que son, a su vez, los criterios contables que se han utilizado para la preparación de la información financiera histórica de la Sociedad del ejercicio 2021, presentados en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo. Estas previsiones no han sido objeto de trabajos de auditoría ni de revisión limitada, ni de ningún tipo de trabajo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

Los principales supuestos en los que la Sociedad ha basado su previsión y en los que pueden influir los miembros de los órganos de administración y gestión son los siguientes:

- Importe neto de la cifra de negocios: A fecha de 31/03/2022, existen:  
Grupo 1: Unidades reformadas 77, 66 de ellas alquiladas.  
Grupo 2: Unidades sin reformar y alquiladas 45  
Grupo 3: Unidades sin reformar y sin alquilar 20.

El plan de negocio para 2022 y 2023 supone un aumento en la ocupación de las unidades del Grupo 1 desde el 85% actual hasta el 94% a finales del 2022 y que se mantenga estable en esos

niveles para el 2023. Actualmente hay 15% de unidades sin alquilar debido a que han sido recientemente reformadas.

En cuanto a las unidades del Grupo 2, se ha proyectado que queden libres 5 unidades cada año y volver a alquilarlas con una actualización de rentas a mercado realizando previamente pequeñas mejoras que ayuden en el proceso de alquiler.

Las unidades del Grupo 3 son aquellas que en la actualidad están sin reformar ni alquilar. Se espera aumentar la ocupación de estas unidades al 28% a finales de 2022 y al 64% en diciembre 2023 con rentas a mercado.

- Gastos de Personal: los gastos de personal se han proyectado teniendo en cuenta que se mantendrá el personal de principios de 2022 en 2023. Ver apartado 2.19 del presente DIIM.
- Otros gastos de explotación:

- Servicios exteriores:

Se espera un ligero aumento en la partida de Reparaciones y conservación debido al aumento de la ocupación de la cartera y una disminución en cuanto a las partidas de Servicios de profesionales independientes, tasaciones, auditorías y abogados, ya que estas partidas han englobado principalmente los gastos relacionados con la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el BME Growth.

La partida de honorarios de empresa gestora, se mantendrá estable durante los dos años de acuerdo con el contrato de gestión en 300.000 euros.

- Tributos:

El pago de tributos se ha regularizado durante 2021 ya que el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de varios de los inmuebles se había aplazado. Durante 2022 y 2023, se mantiene estable en 73.000 euros.

- Resultado enajenación inversiones Inmobiliarias: durante el 2022 se realizan las ventas de todos los activos denominados “resto activos” en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo (Pedro del Campo, 1. 1B y 1D y Parque Éboli, 3) cuyo beneficio total estimado es de 21.500 euros.

Los principales supuestos en los que la Sociedad ha basado su previsión y en los que no pueden influir los miembros de los órganos de administración son los siguientes:

- Amortización del inmovilizado: La amortización del inmovilizado se espera que se mantenga estable a un 2%.
- Gastos financieros: se corresponde a los pagos de intereses de la financiación actual con CaixaBank desde mayo de 2020 y no se contempla nueva deuda.

### **2.17.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.**

La evolución del negocio de la Sociedad en los términos proyectados en su Plan de Negocio, obedece al cumplimiento de las hipótesis que lo soportan, dependiendo sustancialmente de los siguientes factores de riesgo:

- Riesgo Guerra Ucrania y de la situación económica actual
- Riesgos vinculados a la concentración geográfica de los activos inmobiliarios
- Ciclicidad del sector
- Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos.
- Riesgo de daños de los activos
- Riesgos vinculados al nivel de endeudamiento de la Sociedad y tipo de interés

No obstante, las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.23 del presente Documento. Se recomienda que el inversor los lea detalladamente junto con el resto de información expuesta en el presente Documento antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que los mismos podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración. Debe tenerse en cuenta también, que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las mismas, ni respecto de su efectiva liquidez.

Por todo lo anterior, esta inversión estaría aconsejada solo para aquellos inversores con suficiente cualificación, tras un cuidadoso análisis de la Sociedad y con el asesoramiento profesional adecuado.

### **2.17.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.**

El Consejo de Administración celebrado con fecha de 27 de junio de 2022 ha aprobado las siguientes previsiones o estimaciones por unanimidad para los años 2022 y 2023, las cuales no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada de ningún tipo de aseguramiento por parte del auditor de cuentas. Dichas previsiones o estimaciones han sido incluidas en el presente Documento Informativo como información para posibles inversores.

## **2.18. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor**

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

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 16 a 20bis de los estatutos sociales de la Sociedad. De dicha regulación cabe destacar:

(i) *Estructura*

Conforme al artículo 16 de los estatutos sociales de la Sociedad, la sociedad será administrada y regida por un consejo de administración.

(ii) *Composición*

A la fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración está compuesto por siete (7) miembros, cuyas circunstancias son las siguientes:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Naturaleza
Edwin Herbert Williamson III	Consejero Delegado y Secretario Consejero	5 mayo 2021	Ejecutivo
Eduardo Losada	Presidente y Consejero Delegado	5 mayo 2021	Ejecutivo
Sergio Olivares	Consejero	20 abril 2022	Ejecutivo
Hortensia Bermejo	Consejera	20 abril 2022	Ejecutivo
François Guiraud	Consejero	5 mayo 2021	Dominical
Rafael Tous	Consejero	20 abril 2022	Dominical
Andrew Pettit	Consejero	20 abril 2022	Dominical

(iii) *Duración del cargo*

De acuerdo con el artículo 17 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, el cargo de consejero se ejercerá por un plazo de seis (6) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

(iv) *Adopción de acuerdos*

De acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de los Estatutos Sociales, los acuerdos se adoptarán por mayoría de absoluta de los consejeros asistentes, presentes o representados, a la reunión. En caso de empate en las votaciones el voto personal del Presidente será dirimente.

**2.18.2. 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. 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.**

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

(A) D. Eduardo Losada Pinedo (Cargo Presidente y Consejero Delegado)

Licenciado en Dirección y Administración de Empresas (E-2) por la Universidad Pontificia de Comillas, titulado Europeo de Analista Financiero por el Instituto Español de Analistas Financieros, y Master en Economía y Dirección de Empresas (MBA) por IESE Universidad de Navarra. Desarrolló su carrera profesional primero en Lehman Brothers en la división de renta variable durante 4 años en Londres y más adelante en Iberdrola como Directo Financiero para el desarrollo de negocios en LATAM. En el año 2013 funda 360 Partners EAFI, y hasta 2020 fue Socio-director de 360 CorA (actualmente es Consejero). Desde el año 2021 se encuentra en la parte de Negocio Institucional de la compañía Abante Asesores.

(B) D. Edwin Herbert Williamson III (Cargo Consejero Delegado y secretario del Consejo)

Socio fundador y director de BWRE, S.L. desde 2012 donde, actualmente es consejero y accionista. Previamente trabajó en Aguirre Newman como director de inversiones internacionales, donde fue responsable de las inversiones en el segmento de oficinas en ciudades como Madrid, Lisboa, Londres o Nueva York hasta 2012. Es licenciado por la Universidad de Nueva York (NYU) y tiene un Máster en ciencias inmobiliarias de la Universidad Politécnica de Valencia y la Universidad de Nottingham.

(C) D. Sergio Olivares Requena (Cargo Vocal)

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales con especialidad en Mercados Financieros por ICADE. Desarrolló su carrera profesional en Telefónica, en el departamento de Relación con Inversores donde ocupó diversos cargos durante siete años. Posteriormente fundó 360 Partners EAFI, y hasta 2013 fue Socio-director y administrador de 360 CorA. Desde 2014 es Consejero delegado de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. y de Hispanotels Inversiones SOCIMI, S.A. Desde el año 2021 es socio director en la compañía Abante Asesores.

(D) D<sup>a</sup> Hortensia Bermejo Rodriguez (Cargo Vocal)

Socia fundadora y directora de BWRE, S.L. desde 2012. Previamente trabajó durante 11 años en Aguirre Newman como Directora de Madrid hasta 2012. Hortensia supervisó todas las operaciones de los departamentos de agencia, inversión, gestión, arquitectura y consultoría. Es licenciada en derecho y empresariales y marketing por ESIC.

(E) D. François Guiraud (Cargo Vocal)

Socio fundador de Real Estate Venture Capital Management L.L.P. (Revcap) (fondo de inversión europeo de Real Estate), accionista minoritario indirecto de KH V Properties 202 S.à.r.l. y miembro del comité de inversiones. Previamente fue director de transacciones de Europa en Lehman Brothers desde 1996 hasta 2004 y también trabajó en Société General. Es licenciado en empresariales por la EDHEC Business School.

(F) D. Rafael Tous Godia (Cargo Vocal)

Desde 1991 Administrador de Diagonal 477, S.L.U. y a partir de 2017 CEO del grupo G3T, S.L., holding familiar que en la actualidad aglutina inversiones en sectores de alimentación y agroforestales (Ecolumber), energías renovables, centros asistenciales, piscinas (Fluidra), infraestructuras, tecnología e inmobiliario. Dentro del sector inmobiliario, además de promotor, gestiona más de 120 mil m2 de activos propios (oficinas, residencial, comercial, hospitales, centros asistenciales y logísticos) y participa y es miembro del Consejo de sociedades con carteras de inmuebles internacionales (Metrópolis inmobiliarias y restauraciones, S.L.), hoteles y campings. Licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona.

(G) D. Andrew Pettit (Cargo Vocal)

Socio fundador de Revcap en 2004 y miembro del Comité de Inversiones de Revcap así como directivo de KH V Properties 202 S.à.r.l. Asume la responsabilidad general de las inversiones y la obtención de capital en la empresa. Fue anteriormente director gerente y jefe del negocio de transacciones principales de bienes raíces en Europa en Lehman Brothers entre 1991 y 1994 y abogado en Clifford Chance en Property Finance Group entre 1995 y 2004. Tiene una licenciatura (con honores) en derecho y francés de la Universidad de Sussex y una licencia de posgrado en derecho de la UE de la Université Libre de Bruxelles.

De acuerdo con la Circular 1/2020 de BME Growth, se declara que no existen datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores; incriminaciones públicas oficiales y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como que tampoco han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

Asimismo, no existe ninguna relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

**2.18.3. 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 17 de los Estatutos Sociales, los consejeros no percibirán retribución alguna.

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene contratos de alta dirección, ni establecidos, a favor de consejeros, sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones. Asimismo, durante el ejercicio 2022, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración y alta dirección de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

La Sociedad no ha acordado para los consejeros sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones, ni cláusulas de garantía o blindaje para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

A fecha del presente Documento Informativo, la Compañía no tiene altos directivos.

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

La participación total (tanto directa como indirecta) en el capital social de la Sociedad de las personas que forman parte de los órganos de administración, de gestión y alta dirección es de un 7,88 % a fecha del presente Documento Informativo. A continuación, se muestra una tabla resumen de los consejeros y directivos de la Sociedad que, directa o indirectamente, ostentan una participación en el capital social de la Sociedad:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Edwin Herbert Williamson III	74.472	-	0,37% (a través de Bermejo & Willianson Venture Capital, S.L.)	0,37%
Eduardo Losada Pinedo	237.800	1,17%	-	1,17%
Sergio Olivares Requena	272.119	-	1,34% (a través de El Catiu 74, S.L.)	1,34%
Hortensia Bermejo	74.472	-	0,37% (a través de Bermejo & Willianson Venture Capital, S.L.)	0,37%
François Guiraud	14.410	-	0,07% (a través de KH V Properties 202 S.a.r.l)	0,07%
Rafael Tous	887.652	-	4,38% (a través de Diagonal 477 S.L.U.)	4,38%
Andrew Pettit	36.025	-	0,18% (a través de KH V Properties 202 S.a.r.l)	0,18%

Las personas que forman los órganos de administración no tienen ninguna opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento.

#### **2.18.5. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección**

A la fecha del presente Documento Informativo, los conflictos de interés se encuentran detallado en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo.

Por una parte, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, la gestión de activos de la Sociedad es realizada por BWRE, S.L. y 360 CORA. La Sociedad BWRE, S.L. está participada en un 50% por D. Edwin Herbert Williamson III y en un 50% por D<sup>a</sup> Hortensia Bermejo Rodriguez los cuales son accionistas de la Sociedad a través de BWRE, S.L. con una participación el 0,83%. Por otra parte, la Sociedad 360 CORA tiene como miembro del consejo de administración a D. Eduardo Losada Pinedo, accionista de la Sociedad con una participación del 1,17%. Se podrían llevar a cabo acciones corporativas y de gestión encaminadas a maximizar su inversión de un modo acelerado o con asunción de mayores riesgos a través del Gestor, lo cual podría entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. Por otra parte, D. Sergio Olivares Requena es miembro del Consejo de Administración de la Socimi Hispanotels Inversiones Socimi S.A, y de Vitruvio Real Estate Socimi, S.A. lo cual podría llevar aparejado que en alguna ocasión el consejero se encontrara en una situación de conflicto de interés.

Adicionalmente, D. Edwin Herbert Williamson III, D<sup>a</sup> Hortensia Bermejo Rodriguez y D. Eduardo Losada Pinedo miembros del consejo de administración de la Sociedad, son directivos del Gestor,

por lo que podrían anteponer sus intereses como proveedores de servicio del Gestor a los de Matritense.

Por último, resaltar que todos los consejeros de manera general se dedican de una manera u otra al sector inmobiliario por lo que todos podrían incurrir en conflictos de interés.

#### **2.19. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.**

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad dispone de 5 empleados, distribuidos en las siguientes categorías:

<b>Categoría</b>	<b>Empleados</b>
Administrativos	2
Conserjes/Porteros	3
<b>Total</b>	<b>5</b>

La distribución por sexos de los empleados de la Sociedad a fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

<b>Categoría</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
Administrativos y otros	60%	40%
<b>Total</b>	<b>60%</b>	<b>40%</b>

La distribución geográfica de los empleados de la Sociedad a fecha del presente Documento Informativo es Madrid.

**2.20. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.**

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 27 accionistas y 100.000 acciones en autocartera. La estructura accionarial de la sociedad es la siguiente:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
KH V Properties 202, S.a.r.l.	10.292.723	50,76%	-	50,76%
Diagonal 477, S.L.U.	3.345.286	16,50%	-	16,50%
Stags Participaciones, S.L.	1.115.095	5,50%	-	5,50%
Accionistas minoritarios (24)	5.422.713	26,75%	-	26,75%
Autocartera	100.000	0,49%	-	0,49%
<b>Total</b>	<b>20.275.817</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

Cabe destacar que los accionistas principales no tienen distintos derechos que el resto de los accionistas ya que todas las acciones representativas del capital social tienen los mismos derechos económicos y políticos. Además, cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

El accionista KH V Properties 202, S.a.r.l. es una subsidiaria propiedad del fondo de inversión Kitty Hawk Capital Partners V LP. Esta es controlada en última instancia por Real Estate Venture Capital Investors LLP, una sociedad de responsabilidad limitada con sede en Gran Bretaña. Kitty Hawk Capital Partners V LP tiene una base de inversores diversa y, dado que es una sociedad limitada (“Limited Partnership”), sus inversores no pueden ejercer ningún control sobre Kitty Hawk Capital Partners V LP, KH V Properties 202, S.a.r.l. o la Compañía. Kitty Hawk Capital Partners V LP se dedica a la inversión inmobiliaria oportunista de pequeño y medio tamaño en el Europa septentrional y occidental, con el objetivo de crear valor a través de la variedad de estrategias de la gestión de los activos. Actualmente han realizado inversiones por un total de 500 millones de euros en activos inmobiliarios en Europa.

El accionista Diagonal 477, S.L.U. es una compañía dedicada a la promoción y gestión inmobiliaria. Actualmente tiene una cartera de inmuebles diversificada (hospitales, oficinas, locales...etc) de 121.000 m<sup>2</sup> distribuidos en las principales ciudades españolas. Diagonal 477, S.L.U. es una subsidiaria de G3T, S.L., holding familiar con participadas en diferentes sectores.

### **2.21. Declaración sobre el Capital circulante**

El Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del 27 de junio de 2022 declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*Working Capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación a BME Growth.

### **2.22. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía**

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 3/2020 de BME Growth (ver Anexo VII del presente Documento Informativo).

### **2.23. Factores de riesgo**

El negocio y las actividades de Matritense están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del mismo, tal como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este apartado 2.23 y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Emisor podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de Matritense, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que Matritense podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y a la valoración de la Sociedad.

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

## **Riesgos operativos y del sector**

### *Riesgos vinculados a la influencia del accionista mayoritario y a conflictos de interés con los miembros del consejo de administración de la Sociedad.*

La Sociedad se encuentra participada al 50,76% por KH V Properties 202 S.à.r.l., cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los posibles inversores, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración. No se puede asegurar que los intereses de KH V Properties 202 S.à.r.l coincidan con los intereses de los potenciales nuevos accionistas o que los órganos de gobierno orienten en cada momento sus decisiones para la creación de valor con la visión de otros inversores. Este hecho podría afectar a la política general de la empresa y a la búsqueda de valor y objetivos de rentabilidad de la inversión que puede divergir de la de los inversores minoritarios.

En cuanto a los miembros del consejo, por una parte, D. Francois Guiraud, que está estrechamente relacionado con a KH V Properties 202 S.à.r.l, accionista mayoritario de la Sociedad, ha sido designado miembro del consejo de administración de la Sociedad y es, asimismo, miembro del consejo de administración de KH V Properties 202 S.à.r.l, en condición de consejero delegado. En consecuencia, en su doble condición de miembro del consejo de administración de la Sociedad y miembro del consejo de administración de KH V Properties 202 S.à.r.l, accionista mayoritario de la Sociedad, podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas o miembros del consejo de administración de la Sociedad.

Por otra parte, D. Andrew Pettit, igualmente ha sido designado a instancias de KH V Properties 202 S.à.r.l, miembro del consejo de administración de la Sociedad y es, asimismo, directivo de KH V Properties 202 S.à.r.l. En consecuencia, podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas o miembros del consejo de administración de la Sociedad.

### *Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.*

Como se describe en el apartado 2.6 del presente Documento Informativo, con fecha de 26 de noviembre de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de gestión con BWRE, S.L. y 360 CORA el Gestor, para que este preste servicios en relación a la gestión de los activos de la Sociedad.

En consecuencia, la marcha de la Sociedad, la correcta selección y el rendimiento de sus activos y sus resultados dependerá de la actuación del Gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas. No puede asegurarse que el Gestor vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Errores en las funciones de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del Gestor (o de cualquier otra sociedad gestora que pueda sustituirle en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad. El Gestor cuenta con una dilatada experiencia en el sector, pero

no existe garantía de que éste vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión de la Sociedad o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro, ni, en última instancia que sea capaz de crear una cartera que genere rendimientos atractivos para los inversores.

*Riesgos vinculados al conflicto de interés con el Gestor y accionistas y miembros del consejo de administración de la Sociedad.*

Tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, la gestión de activos de la Sociedad es realizada por BWRE, S.L. y 360 CORA. La Sociedad BWRE, S.L. está participada en un 50% por D. Edwin Herbert Williamson III y en un 50% por D<sup>a</sup> Hortensia Bermejo Rodriguez. Ambos son accionistas de la Sociedad a través de BWRE, S.L. con una participación el 0,415% cada uno.

Por otra parte, la Sociedad 360 CORA tiene como miembro del consejo de administración a D. Eduardo Losada Pinedo, accionista de la Sociedad con una participación del 1,17%.

Adicionalmente, D. Edwin Herbert Williamson III, D<sup>a</sup> Hortensia Bermejo Rodriguez y D. Eduardo Losada Pinedo son miembros del consejo de administración de la Sociedad y son directivos de las Gestoras por lo que podrían anteponer sus intereses como proveedores de servicio de los Gestores a los de Matritense.

*Riesgos vinculados a la crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global*

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su expansión global a un gran número de países (incluido España), motivó que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevase la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote vírico a pandemia internacional. Para hacer frente al impacto económico y social de la COVID-19, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social de la COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. El estado de alarma posteriormente declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, fue prorrogado hasta 9 de mayo de 2021 mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre. El temor a los efectos de la desconocida epidemia y las restricciones impuestas para frenar la propagación de la misma supusieron una ralentización o incluso paralización de muchas de las actividades extractivas, fabriles, logísticas o comerciales y una disminución del consumo y de la inversión.

Si bien una vez concluido el estado de alarma se levantaron muchas de las restricciones, sigue existiendo una gran incertidumbre sobre su impacto a medio y largo plazo en la actividad económica local y mundial, y las consecuencias van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, la aparición de nuevas cepas, así como del ritmo de vacunación mundial. En España, los datos publicados confirman el impacto derivado de la Covid-19, no sólo en lo que respecta a la actividad económica, sino también al empleo.

A raíz de la situación descrita en el párrafo anterior, algún sector de la población podría cambiar sus preferencias de residencia, e incidir en la oferta y en los precios en el sector en el que se desarrolla el negocio de la Sociedad, provocando una reducción de los niveles de ocupación de los inmuebles, aumento de la oferta de la competencia y, en definitiva, una disminución de los precios,

Adicionalmente, las medidas sanitarias e higiénicas para prevenir o mitigar la infección, impuestas tanto por la normativa como por la sociedad pueden suponer un aumento de los costes de mantenimiento, desinfección, sustitución de instalaciones,

De igual manera, la situación económica derivada de la pandemia y en especial su incidencia sobre los niveles de empleo pueden tener un impacto material adverso en la solvencia de los arrendatarios con los que la Sociedad tiene suscritos contratos de arrendamiento. La duración de los contratos de arrendamiento firmados con los arrendatarios pudiera dar lugar a la resolución anticipada de los mismos o unos niveles de ocupación muy inferiores a los previstos.

Todo ello puede incidir en los resultados de las operaciones y en la valoración de los activos y, por consiguiente, en la marcha de la sociedad.

#### *Riesgo Guerra Ucrania y de la situación económica actual*

La situación geopolítica actual y el diseño de la estructura energética y productiva de los países integrantes de la comunidad europea ha evidenciado la dependencia respecto de terceros países para el suministro de combustibles por un lado y la vulnerabilidad de la cadena de suministros. En la situación actual, el incremento de los costes energéticos y de transporte unido a la ralentización productiva y logística durante los meses más crudos de la pandemia, han propiciado la ruptura de stocks en todas las etapas productivas, que no han podido satisfacer el reabastecimiento tras las restricciones provocando un aumento generalizado de precios que nos han llevado a niveles de inflación desconocidos en este siglo.

Matritense tiene previsto dentro de su plan de negocio, la realización de mejoras en las propiedades inmobiliarias para aumentar la competitividad el producto ofertado. El aumento de precios de los materiales y de las constructoras o los retrasos en la ejecución de dichas mejoras, pueden afectar a la ejecución de dicho plan de negocio y a los resultados de las operaciones de la sociedad.

#### *Conflicto de interés con los miembros del Consejo de Administración*

D. Sergio Olivares Requena es miembro del Consejo de Administración de la Socimi Hispanotels Inversiones Socimi S.A, y de Vitruvio Real Estate Socimi, S.A. lo cual podría llevar aparejado que en alguna ocasión el consejero se encontrara en una situación de conflicto de interés.

En consecuencia, en su doble condición de miembro del Consejo de Administración de otra sociedad con similar objeto social y representante persona física de un miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas o miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Por último, resaltar que todos los consejeros de manera general se dedican de una manera u otra al sector inmobiliario por lo que todos podrían incurrir en conflictos de interés. Ver apartado 2.18.5 del presente Documento Informativo para mayor detalle sobre los conflictos de interés.

*Riesgos vinculados al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos.*

Matritense cuenta, a fecha del presente Documento Informativo, con 236 inquilinos. A pesar de que la mayoría de los activos son residenciales, los arrendatarios pueden reunir determinadas características comunes y podría darse el caso de que, por factores económicos o sociales una parte relevante de los inquilinos atravesaran circunstancias desfavorables, financieras o de cualquier otro tipo, que les impidiera atender debidamente a sus compromisos de pago, lo cual podría afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

*Riesgos vinculados a la valoración inmobiliaria futura.*

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realiza valoraciones sobre la totalidad de sus activos inmobiliarios. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes toman en cuenta información sobre la explotación de los activos, contratos y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia de la modificación de las condiciones de explotación, de la demanda y otras circunstancias de mercado o de aspectos que afecten a las circunstancias físicas o jurídicas de los inmuebles, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los activos, podría sufrir descensos por causas no controlables por la Sociedad, como, por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos, lo que podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, en el valor de la propia Sociedad.

*Riesgos vinculados a la concentración geográfica de los activos*

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, se debe advertir que los activos se encuentran ubicados exclusivamente en la Comunidad Autónoma de Madrid, y, que en caso de que las autoridades de la comunidad o del ayuntamiento dispusieran modificaciones urbanísticas específicas o por condiciones económicas particulares que presente esta región, la sociedad podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

**Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad**

*Riesgos vinculados al nivel de endeudamiento de la Sociedad y tipo de interés*

A 31 de diciembre de 2021, y según las cuentas anuales individuales auditadas, la Sociedad tiene una deuda financiera bruta de 16.350 miles de euros, devengando intereses variables (16.200 miles de euros a 31 de mayo de 2022).

A 31 de diciembre de 2021 el ratio Loan to Value (LTV) de la Sociedad ascendía a 42,9%. (42,8% a 31 de mayo de 2022).

Al estar la Compañía expuesta a un tipo de interés variable y debido a las circunstancias actuales de la economía que se están traduciendo en una subida de la inflación y de los tipos entre otros, la Compañía podría ver aumentar de manera significativa sus gastos financieros.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Matritense.

Adicionalmente, la sociedad, en virtud del contrato de financiación ha de observar determinados requisitos cuyo incumplimiento puede determinar el vencimiento anticipado de la deuda. Entre las obligaciones incluidas en el contrato de financiación descrito en el apartado 2.12 de presente Documento Informativo, se incluye la obligación de cumplimiento del Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda. Dicho ratio se calcula como de la división del Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda, entre el importe agregado del Servicio de la Deuda y su cumplimiento radica en que sea superior a 1,2x. La dirección de la empresa considera que dicho ratio financiero se cumple al cierre del ejercicio 2021 teniendo en cuenta sus interpretaciones de las definiciones establecidas en el contrato para el cálculo de dicho ratio, si bien, la no aprobación por parte del financiador de dichas interpretaciones implicaría la falta de cumplimiento del ratio al cierre del ejercicio 2021. Si este evento se produjera, de acuerdo con el contrato de financiación, la Sociedad tendría que realizar una amortización anticipada de 4 millones de euros, una vez pasados 6 meses desde la entrega a la entidad financiera del certificado de cumplimiento (la cual aún no se ha producido a la fecha del presente Documento Informativo), con fecha límite el 1 de enero de 2023 o, como alternativa, vender uno de sus activos para atender dicha amortización anticipada, debiendo dedicarse entonces a amortización anticipada el importe total obtenido por la venta menos los gastos de la venta. Aun cuando este evento se produjera, el Consejo de Administración de la Sociedad ha evaluado los potenciales impactos y considera que no se compromete la viabilidad de la empresa, habida cuenta de los valores de mercado de los activos que serían objeto de venta.

El acaecimiento de estas circunstancias determinara la falta de liquidez de la compañía y la necesidad de encontrar refinanciación o la realización de activos, cuyo resultado puede darse en peores condiciones de la previstas.

#### *Riesgo de ejecución de las hipotecas y prendas existentes sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad.*

A la fecha del presente Documento Informativo aproximadamente el 75% de los activos inmobiliarios propiedad de la Compañía a 31 de diciembre de 2021 (6 activos sobre un total de 8) se encuentran hipotecados a favor de la entidad financiera que ha concedido dichos préstamos. En caso de que la Sociedad incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, la entidad financiera podrá ejecutar las garantías, por lo que la Sociedad perdería la titularidad de los activos inmobiliarios que serían ofrecidos en subasta pública.

## **Riesgos asociados al sector inmobiliario**

### *Ciclicidad del sector*

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

### *Riesgo de competencia*

Las actividades en las que opera Matritense se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que Matritense compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de Matritense.

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

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

### *Grado de liquidez de las inversiones*

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que Matritense quisiera desinvertir parte de su cartera de activos, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a Matritense a mantener con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

### *Incumplimiento de los contratos de arrendamiento*

En caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a Matritense bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

### *Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios*

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

En consecuencia, aunque las cuentas anuales de la Sociedad sean auditadas anualmente y sus estados financieros intermedios sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de due diligence legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas (las cuales la Sociedad no se compromete a publicar a excepción de la valoración anual exigida por BME Growth) y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

### **Riesgos ligados a las acciones**

#### *Riesgos vinculados a la valoración para determinar el precio de referencia*

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 emitido por Savills. A tal fin, la Sociedad ha tomado en consideración hipótesis relativas, entre otras, al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, el precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de la Sociedad sería menor y consecuentemente podría verse afectada de forma adversa, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

### Riesgos vinculados a la valoración de la cartera inmobiliaria

A la hora de valorar el activo inmobiliario, el experto independiente asume hipótesis relativas al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, el precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, entre otras, con los que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

Asimismo, en relación a los ingresos, el experto ha tenido en cuenta hipótesis que asumen la puesta en valor de los activos a través de la venta una vez transcurrido un periodo de comercialización (en el caso de los activos no ocupados), de arrendamiento y comercialización (en el caso de los activos ocupados), o cuando se ha estimado oportuno, se han calculado los costes de reforma en caso de que fuera necesaria una reforma para lograr la renta de mercado estimada, ver apartado 2.6.2 del presente Documento Informativo.

A efectos aclaratorios, tanto las hipótesis de ingresos como las de gastos son independientes a las llevadas a cabo por la Sociedad. Es más, en futuras valoraciones realizadas por un experto independiente podría determinarse un valor menor de los activos que conforman la cartera de la Sociedad, dando lugar a una minusvalía. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por el experto independiente, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por ende, de la propia Compañía generando un impacto en los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de Matritense.

### Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en un mercado regulado ni en un sistema multilateral de negociación por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que puede resultar difícil encontrar liquidez a su inversión en la Sociedad, así como que el valor de su inversión puede aumentar o disminuir.

### Evolución de la cotización

Los mercados de valores, a la fecha del presente Documento Informativo tienen una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de ésta.

### Free-float limitado

A fecha del presente Documento Informativo, 24 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 5.422.713 acciones, que representan un 26,75% del capital social de Matritense con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 5.422.713 millones de euros.

Aunque se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.8 de este Documento Informativo) una combinación de 100.000 euros en efectivo y 100.000 acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado total de 100.000 euros, considerando el precio de referencia por acción de 1 euro. Dichas acciones representan un 0,49% del capital social de Matritense.

### Recomendaciones del buen gobierno corporativo

Dado que no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener BME Growth la consideración de mercado regulado, ni ser empresa de interés público de acuerdo con la ley de auditoría, la Sociedad por el momento no ha acordado implantar a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ello implica que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados regulados.

### **Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales**

#### Riesgos asociados a cambios normativos que afectan al negocio de Matritense

La actividad de Matritense está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

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

Además, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que

requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones

*La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs exige el cumplimiento obligatorio de determinados requisitos. Pérdida del régimen fiscal especial.*

La aplicación del Régimen de SOCIMI a la Sociedad está sujeta al cumplimiento de determinados requisitos, incluyendo, entre otros, la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, la inversión en “Activos Aptos” de acuerdo con el Régimen de SOCIMI, la obtención de rentas de determinadas fuentes y la distribución obligatoria de determinados beneficios.

El incumplimiento de tales requisitos determinaría la pérdida del régimen fiscal especial aplicable a la Sociedad (salvo en aquellos casos en los que la normativa permite su subsanación dentro del ejercicio inmediato siguiente). La pérdida del régimen de SOCIMI (i) supondría un impacto negativo para la Sociedad en materia de impuestos directos, (ii) podría afectar a la liquidez y a la posición financiera de la Sociedad, en tanto se vea obligada a regularizar la tributación directa de aquellas rentas obtenidas en períodos impositivos anteriores pasando a tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, y (iii) determinaría que la Sociedad no pudiera optar de nuevo por la aplicación del mismo hasta al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que dicho régimen hubiera sido de aplicación. Todo ello podría, por tanto, afectar al retorno que los inversores obtengan de su inversión en la Sociedad.

Asimismo, si la Sociedad transmitiera sus Activos Aptos sin que se hubiera cumplido el período mínimo de mantenimiento de tres años, las rentas obtenidas a resultas de dichas transmisiones (i) tributarían de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS y (ii) computarían de forma negativa a efectos de la determinación del cumplimiento del requisito de obtención de rentas de la Sociedad a efectos del Régimen de SOCIMI, lo que podría determinar la pérdida para la Sociedad de su régimen de SOCIMI si no subsana dicha situación dentro del ejercicio inmediato siguiente.

De igual manera, la Sociedad debería regularizar la tributación directa de todas las rentas derivadas de Activos Aptos transmitidos sin haberse cumplido el citado período de mantenimiento y que se beneficiaron del régimen fiscal de SOCIMIs, que pasarían a tributar conforme al régimen general y al tipo general de gravamen del IS. Lo anterior, en caso de que sucediera, podría tener un efecto material adverso en la Sociedad, su condición financiera y patrimonial, sus negocios, sus perspectivas o los resultados de sus operaciones.

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

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

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implica que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

#### Riesgo derivado de la obligatoria distribución de dividendos

Como consecuencia de la aplicación del Régimen de SOCIMI por parte de la Sociedad, la Sociedad está obligada a distribuir de forma obligatoria dividendos a sus accionistas. En concreto, la Sociedad se ve obligada a distribuir, como regla general, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y, en particular, el 100% de aquellos beneficios que provengan, en su caso, de otras participadas consideradas aptas y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de Activos Aptos realizada una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años de tales activos.

La falta de acuerdo de distribución de los dividendos en los debidos términos y plazos determinará la pérdida del Régimen de SOCIMI en el propio período impositivo en el que se hayan obtenido los beneficios no distribuidos y la tributación por el régimen general a partir de dicho período impositivo. En

ese caso, la Sociedad no podrá optar de nuevo por la aplicación del Régimen de SOCIMI en los tres años siguientes a la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

En estas circunstancias, los inversores deberán tener en cuenta que la Sociedad podría ver limitada su capacidad de realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios (viéndose obligada a distribuir el resto), lo cual podría ralentizar su capacidad de crecimiento salvo que la Sociedad obtuviera nueva financiación, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra de la Sociedad.

Además, existe la posibilidad de que la Sociedad, aun obteniendo beneficios, no fuera capaz de efectuar los pagos y distribuciones de acuerdo con los requisitos establecidos en el Régimen de SOCIMI debido a una falta inmediata de liquidez (por ejemplo, debido a diferencias temporales entre el cobro de efectivo y el reconocimiento de ingresos o el efecto de un eventual pago por amortización de deudas). Si esto ocurriera, la Sociedad tendría que tomar dinero prestado, incrementándose sus costes financieros y reduciéndose su capacidad de endeudamiento. Lo anterior, en caso de que sucediera, podría tener un efecto material adverso en la Sociedad, su condición financiera y patrimonial, sus negocios, sus perspectivas o los resultados de sus operaciones.

En cualquier caso, la capacidad de pago de cualquier dividendo u otra distribución dentro del plazo legal, dependerá principalmente de la capacidad de la Sociedad de generar beneficios y flujos de caja, así como de su capacidad para transferir de forma eficiente dichos beneficios y flujos de caja a los Accionistas. Asimismo, dependerá de un gran número de factores, incluyendo la capacidad de la Sociedad para la adquisición de activos adecuados, sus resultados operativos, su condición financiera, sus necesidades de efectivo, costes financieros y resultados netos de las ventas de sus activos, restricciones legales y regulatorias y factores adicionales que el Consejo de Administración pueda considerar relevantes en un determinado momento.

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos (participación igual o superior al 5%) si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima (10%).

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la Dirección General de Tributos considera que debe analizarse la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante, a lo anterior, el artículo 21bis de los Estatutos Sociales de la Sociedad recoge la obligación de indemnización de los accionistas significativos en favor de la Sociedad en el caso de que devengue el gravamen especial del 19%. En particular, los Estatutos señalan que la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista cuyas circunstancias hayan ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial. Sin embargo, estas medidas no siempre son efectivas, de forma que, en el caso de que no lo fueran, el abono de los dividendos a los accionistas significativos podría generar un gasto para la Sociedad y, por tanto, una disminución de los beneficios para el resto de los accionistas.

#### Riesgos vinculados a la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios, pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones. Los estatutos de la sociedad prevén que, en caso de falta de liquidez, y por plazo limitado, los socios se obligan a capitalizar el crédito derivado del dividendo no pagado en un aumento de capital que al efecto acuerde la junta.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

#### Riesgos vinculados a la venta de activos

Uno de los requisitos para disfrutar del régimen fiscal de SOCIMI consiste en que al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo de cada ejercicio, tengan la consideración de “rentas aptas”, esto es, provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y/o dividendos o participaciones en beneficios derivados de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal (“Test de Rentas”).

En este cómputo, se excluyen las rentas derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, pero siempre que la referida transmisión tenga lugar una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de 3 años. Por lo tanto, a sensu contrario, las rentas procedentes de la transmisión de activos afectos al cumplimiento del objeto social antes del transcurso del referido plazo, tendrían, con carácter general, la consideración de ingresos no aptos a los efectos del Test de Rentas. Con carácter excepcional, el cumplimiento del Test de Rentas no será obligatorio

en los ejercicios que terminen antes del fin del período transitorio de dos años establecido por la Disposición Transitoria primera de la Ley de SOCIMI. Asimismo, una vez transcurrido el citado período transitorio, el incumplimiento del Test de Rentas no producirá la pérdida automática del régimen, siendo posible que la sociedad que incumple reponga la causa en el ejercicio inmediato siguiente, en cuyo caso, el incumplimiento no producirá efecto alguno (artículo 13 de la Ley de SOCIMI).

No obstante, y aun en el caso de que las rentas procedentes de dichas transmisiones hubieran superado el 20% de las rentas, esto no habría supuesto la pérdida del régimen, dado que el potencial incumplimiento del Test de Rentas habría tenido lugar dentro del período transitorio. Del mismo modo, de realizarse ventas futuras en las mismas condiciones indicadas y que generasen rentas por encima del 20% de las rentas (suponiendo por tanto el incumplimiento del Test de Rentas), dicha circunstancia no implicará la pérdida automática del régimen SOCIMI en el año del incumplimiento siempre que esto sea remediado en el año siguiente.

### **3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES**

#### **3.1. 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 su incorporación**

Con fecha de 20 de abril de 2022 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el BME Growth.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Matritense está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 20.275.817 euros, representado por 20.275.817 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, y están representadas mediante anotaciones en cuenta. No se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad ha manifestado que conoce y acepta someterse a las normas que actualmente se encuentran en vigor en BME Growth, así como a someterse a aquellas que pudieran resultar de aplicación en un futuro y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

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

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular 1/2020 de BME Growth dado que cuenta con 24 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 5.422.713 acciones, con un valor estimado de mercado de 5.422.713 euros, considerando el precio de referencia por acción acordado por el Consejo de Administración el 27 de junio de 2022 es, por tanto, superior a 2.000.000 euros establecidos por dicha Circular.

El detalle accionarial de la compañía se encuentra explicado en el apartado 2.20. del presente Documento Informativo.

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

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Ley de SOCIMIs, el Real Decreto 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**”), el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban

medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio social en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

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

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

- i. Participación en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad.
- ii. Suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones.
- iii. Asistencia y voto en las Juntas Generales en los términos establecidos en estos Estatutos Sociales e impugnación de los acuerdos sociales.
- iv. Información, en los términos establecidos por la normativa vigente.

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

El 29 de julio de 2022 se firmó un pacto de accionistas que suscribieron la totalidad de los accionistas de la Sociedad con independencia de que sus estipulaciones no afecten a todos ellos como se explica a continuación.

#### **Estipulaciones del pacto de accionistas que únicamente vinculan a KH V Properties 202 S.à.r.l, Diagonal 477, S.L.U. y Stags Participaciones S.L.**

i) Estipulaciones relativas a la transmisibilidad de las Acciones.

- Derecho de Oferta Previa:

Se otorga un derecho de oferta previa a los accionistas de tal manera que un accionista que pretenda transmitir sus acciones, podrá comunicar a otro u otros accionistas su propuesta de venta (Notificación de Propuesta). El otro accionista, podrá a su elección negociar con el accionista transmitente una oferta de compra que el accionista transmitente podrá libremente rechazar, pero que vinculará al accionista interesado si acepta su oferta.

En caso de que el accionista transmitente no acepte la oferta o que el accionista no transmitente no confirme su interés el accionista transmitente podrá vender sus acciones a un tercero a un precio mayor del comunicado, durante el plazo de 4 meses posterior a la Notificación de Propuesta.

- Derecho de arrastre:

Si un accionista o grupo de accionistas desean transmitir a un tercero acciones representativas de al menos el 60% del capital, podrá requerir del resto de accionistas la venta de la totalidad de sus acciones que se ejercerá mediante una comunicación que incluya la voluntad de ejercer tal derecho, el precio ofrecido, la identidad del comprador y todas las términos y condiciones esenciales de la venta.

Este derecho se podrá ejercitar por accionista titulares de acciones representativas del 50,01% del capital social en caso de que ocurriera un cambio material adverso.

El ejercicio deberá cumplir además con los siguientes requisitos.

- a) Que el comprador no sea una sociedad del grupo de los vendedores y que su oferta alcance a la totalidad de las acciones
- b) Que la notificación de ejercicio incluya una copia de la oferta vinculante del comprador y que se reciba al menos diez días antes de la fecha prevista para la formalización de la transmisión.

- Derecho de acompañamiento

Si accionistas titulares de acciones representativas de al menos el 50,01% del capital de la compañía desean vender sus acciones deberán comunicarlo al resto de los accionistas indicando el precio y condiciones (notificación de venta).

El resto de los accionistas tendrán el derecho, pero no la obligación, de vender el 100% de sus acciones en las mismas condiciones que el accionista transmitente. Este derecho se deberá ejercitar en el plazo de 30 días a contar de la notificación de venta. El precio de las acciones deberá de ser satisfecho en efectivo.

Todos estos derechos se reconocen para las transmisiones indirectas de acciones (transmisión de control del accionista transmitente).

- ii) Estipulaciones relativas a las Juntas de Accionistas

Los accionistas adquieren un compromiso de asistir o conferir su representación para todas las juntas generales y se comprometen a ejercer sus derechos inherentes a su condición de accionistas de acuerdo con las disposiciones del pacto y de manera que hagan posible su ejecución.

Determinadas conductas de algunos de los suscriptores del pacto (accionistas titulares de más del 5% del capital) pueden dar lugar a:

- La suspensión de sus derechos como accionistas
- La venta forzosa de sus acciones a un precio equivalente al 70% del último valor

liquidativo determinado.

iii) Estipulaciones relativas al Consejo de Administración.

El consejo estará formado inicialmente por los siguientes consejeros:

D. Sergio Olivares  
D. Eduardo Losada  
D. Andrew Pettit  
D, Francois Giraud  
D<sup>a</sup>. Hortensia Bermejo Rodriguez  
D. Edwin Herbert Williamson III  
D. Rafael Tous Godia

En caso de que, por alguna razón, algún consejero cesara en su cargo, los accionistas se comprometen a adoptar los acuerdos necesarios para nombrar al consejero propuesto por el consejero saliente en su calidad de accionista o representante del accionista directo o indirecto.

Estarán permanentemente invitados a las reuniones del consejo, un representante designado por los accionistas existentes y un representante designado por los Accionistas Minoritarios. Ninguno de ellos tendrá el cargo de consejero.

Los acuerdos del consejo relativas a “Decisiones Esenciales del Consejo” (tal y como estas se definen más adelante) deberán adoptarse por unanimidad. Los relativos a las “Decisiones Importantes del Consejo” (tal y como estas se definen más adelante) deberán adoptarse con el voto favorable de al menos 4 consejeros.

iii. Situaciones de bloqueo.

Cuando una “Decisión Esencial de la Junta” o “Decisión Esencial del Consejo” o “Decisión Importante de la Junta” (tal y como estas se definen más adelante) no se pueda acordar por no contar con el voto favorable de alguno de los accionistas o consejeros que los representen: El Catiú 74, S.L., Eduardo Losada Pinedo, KH CP, Diagonal 477, S.L.U o BWVC o accionistas titulares de acciones representativas de más del 5% del capital social, cualquiera de los otros accionistas o consejeros podrán denunciar una situación de bloqueo e iniciar el procedimiento de desbloqueo que básicamente consiste en negociar de buena fe un acuerdo que permita el desbloqueo durante un periodo limitado de treinta días y de no hallar una acuerdo satisfactoria, delegar la resolución en las personas de: Eduardo Losada, Sergio Olivares, Francois Giraud, Andrew Pettit y Edwin Herbert Williamson.

En caso de que tampoco estos llegaren a una solución satisfactoria, la sociedad pondrá en venta sus activos por un valor igual o superior al que haya sido empleado en el último cálculo del NAV. En caso de que tras cuatro meses dichos activos no hayan sido liquidados, se revisara la decisión de vender o suspender por seis meses el proceso. Tras este periodo, cualquiera de los accionistas legitimados para denunciar la situación de bloqueo podrá obligar a la venta de dichos activos con un descuento del 5% sobre el valor empleado para el cálculo del NAV.

El pacto parasocial define las siguientes categorías de decisiones:

#### 1. Decisiones Esenciales de la Junta:

Serán las relativas a las propuestas cuya formulación en el Consejo sea tratado como Decisión Esencial del Consejo. En concreto, lo son, sin excluir otras:

- La modificación de los estatutos de la Sociedad o de cualquier otro documento constitucional de la misma.
- La aprobación de las cuentas auditadas y el nombramiento y cese de los auditores de la Sociedad.
- El traslado del domicilio de la Sociedad al extranjero.
- La aprobación de cualquier operación de reestructuración societaria (modificación estructural) conforme a la Ley 3/2009, de 3 de abril, de Modificaciones Estructurales.
- Aprobación de una ampliación del capital social de la Sociedad para la obtención de Financiación de Emergencia de terceros.

#### 2. Decisiones Importantes de la Junta

Serán las relativas a la adopción de acuerdos sobre las propuestas que efectúe el consejo en materia que son definidas como Decisiones importantes del Consejo y en concreto sin excluir otras, lo son:

- Adquisición o enajenación de cualquier activo esencial según la Ley de Sociedades de Capital.
- Cualquier petición de disolución, salvo que lo exija la Ley aplicable.
- Aprobación de un aumento del capital social de la Sociedad para la obtención de Fondos de Emergencia de los Accionistas.
- Distribución de dividendos

#### 3. Decisiones Esenciales del Consejo

La propuesta a la Junta, que será el único órgano facultado para decidir, de cualquier acuerdo relativo a los siguientes asuntos que serán "Decisiones Esenciales de la Junta":

- La modificación de los estatutos de la Sociedad o de cualquier otro documento constitucional de la misma.
- La aprobación de las cuentas auditadas y el nombramiento y cese de los auditores de la Sociedad.
- El traslado del domicilio de la Sociedad al extranjero.

- La aprobación de cualquier operación de reestructuración societaria (modificación estructural) conforme a la Ley 3/2009, de 3 de abril, de Modificaciones Estructurales.
- Aprobación de una ampliación del capital social de la Sociedad para la obtención de Financiación de Emergencia de terceros.
- Aprobación de la obtención de Financiación de Emergencia de terceros que no sea a través de un aumento del capital social de la Sociedad.
- La celebración de cualquier otro acuerdo de accionistas o empresa conjunta o asociación.
- Cualquier cambio en la fecha de referencia contable o en las políticas contables.
- La revocación, suspensión o modificación de cualquiera de los asuntos expuestos en los apartados anteriores.

El Consejo de Administración no podrá (i) aprobar ninguna de las Decisiones Esenciales de la Junta; ni (ii) otorgar poderes generales que contengan alguna de las Decisiones Esenciales del Consejo.

#### 4. Decisiones Importantes del Consejo

La propuesta a la Junta, que será el órgano facultado para decidir, de cualquier resolución relativa a los siguientes asuntos que serán "Decisiones Importantes de la Junta":

- Adquisición o enajenación de cualquier activo esencial según la Ley de Sociedades de Capital.
- Cualquier petición de disolución, salvo que lo exija la Ley aplicable.
- Aprobación de un aumento del capital social de la Sociedad para la obtención de Fondos de Emergencia de los Accionistas.
- Distribución de dividendos, con sujeción a lo dispuesto en la cláusula 10. Adquisición o enajenación de cualquier activo o propiedad que no sea un activo esencial.
- Cualquier transacción con un Accionista o una Parte Vinculada al mismo.
- Aprobación de las condiciones de la deuda senior.
- Aprobación de la obtención de Financiación de Emergencia de los Accionistas que no sea a través de un aumento del capital social de la Sociedad.
- La aprobación o modificación del Presupuesto Anual y del Plan de Negocio.
- La solicitud de cualquier consentimiento de planificación u otra aprobación urbanística.
- La aprobación o modificación de cualquier plan de negocio a nivel de activos.
- Cualquier pago de más de 20.000 euros o préstamo de más de 10.000 euros (excepto en el caso de que constituya una Decisión Esencial del Consejo de Administración).
- La firma de cualquier contrato por un valor superior a 40.000 euros.
- El inicio y la gestión de cualquier litigio.
- La concesión, cesión, renovación, etc. de arrendamientos fuera del Plan de Negocio acordado.
- La concesión de garantías, incluida la concesión de cualquier aval o indemnización.
- Cualquier otra decisión recomendada por el asesor jurídico del KHCP, siempre que sea razonable y en el mejor interés de la Sociedad.

El Consejo de Administración no estará facultado para (i) aprobar ninguna de las Decisiones Importantes de la Junta; ni (ii) otorgar poderes generales que contengan alguna de las Decisiones Importantes de la Junta.

**3.5. 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 BME Growth**

No existe ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto una vez la Compañía se incorpore ne el BME Growth.

**3.6. 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 Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad**

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 20 de abril de 2022, acordó, por mayoría suficiente, la modificación de los Estatutos Sociales con el objeto de adaptar el contenido de los mismos a los requisitos exigidos por BME Growth. El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe en los párrafos siguientes del presente apartado.

De manera más específica, y sin perjuicio de las modificaciones estatutarias mencionadas a lo largo del presente Documento Informativo, el artículo 7 regulan la obligación de los accionistas de comunicar las participaciones significativas en el capital social de la Sociedad y la suscripción de pactos parasociales, respectivamente, el artículo 8 regula el Régimen de transmisión de las acciones, y el artículo 9 que regula la exclusión de negociación. El contenido de dichos artículos es el siguiente:

**“Artículo 7º.- Prestaciones Accesorias.** - *Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones accesorias, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:*

**1.- Titulares de Participación Significativa.**

- a) *Todo accionista que sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración. Junto a dicha comunicación, el referido accionista deberá facilitar un certificado expedido por persona debidamente autorizada acreditando el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de si es el beneficiario efectivo de dicho dividendo. Esta obligación de información se impone a los efectos de poner en conocimiento de la Sociedad si el dividendo distribuido por la Sociedad está sujeto para dicho accionista a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%.*

*Los porcentajes de participación y tributación indicados en el párrafo anterior se corresponden con los previstos en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “Ley de SOCIMIs”) y, consecuentemente, se entenderán automáticamente modificados en caso de que esta norma fuera modificada o sustituida por otra.*

- b) Asimismo, cualquier accionista que sea titular de una Participación Significativa deberá comunicar por escrito al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior de acciones, con independencia de su número, en un plazo máximo de diez días naturales desde que se consume dicha adquisición.*
- c) Lo dispuesto en los apartados a) y b) anteriores resultará también de aplicación para cualquier persona, física o jurídica, que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, y dichos derechos económicos, individualmente considerados y/o conjuntamente con las acciones de que sea titular, equivalgan a los que correspondan a una Participación Significativa.*
- d) Junto con las comunicaciones previstas en los apartados anteriores, el accionista o el titular de los derechos económicos titular de una Participación Significativa deberá facilitar al Secretario del Consejo:*

*i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista o titular de derechos económicos resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.*

*ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista o el titular de derechos económicos el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista o el titular de los derechos económicos es beneficiario efectivo de tal dividendo.*

*Dicho certificado deberá entregarse a la Sociedad dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas...).*

- e) El incumplimiento de cualquier de las obligaciones de información asumidas en los apartados precedentes autorizará al Consejo de Administración a que*
  - i) Interprete dicha omisión como la manifestación por parte del accionista o titular de derechos económicos de que el dividendo a abonar, en sede del propio accionista, está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2. de la Ley de SOCIMIS, o normativa que lo sustituya; o bien*
  - ii) Solicite, con cargo al dividendo que corresponda al accionista o titular de derechos económicos, un informe jurídico a un especialista en fiscalidad para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.*

*El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible desde el día anterior al pago del dividendo constituyendo una deuda líquida vencida y exigible frente al accionista o titular de derechos económicos incumplidor.*

[...]

### **3. – 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 órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar, desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.*

*La Sociedad, de estar incorporada a BME Growth, dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME Growth.*

## **Artículo 8º.- Régimen de transmisión de las acciones.**

### **8.1 Libre transmisibilidad de las acciones**

*Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, las prestaciones accesorias reguladas en el artículo 7º anterior) tanto por actos inter vivos como mortis causa. El mismo régimen es aplicable a los derechos económicos que derivan de las acciones, incluidos el derecho de suscripción preferente y el de asignación gratuita.*

### **8.2 Transmisiones en caso de cambio de control**

*No obstante, lo anterior, la persona (sea o no accionista) que vaya a adquirir una participación accionarial que le permita ser titular de un porcentaje superior al 50 % del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.*

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

## **Artículo 9º.- Exclusión de negociación**

*Si estando la Sociedad incorporada a BME Growth la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en BME Growth 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 los accionistas que no hayan votado a favor del acuerdo de exclusión, la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.*

*La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado.”*

### **3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General**

El régimen de funcionamiento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad está contemplado en los artículos 10 a 15 de los Estatutos Sociales, de los que cabe destacar los aspectos indicados a continuación:

- (i) Convocatoria de la Junta General de Accionistas (artículo 11)

**Artículo 11º.- Convocatoria de las Juntas.** - La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web de la sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en el artículo 11 bis de la Ley. Cuando la sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.

El anuncio expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, pudiendo hacerse constar, asimismo, la fecha en la que, si procediere, haya de reunirse la junta en segunda convocatoria, debiendo mediar entre ambas, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas, así como el orden del día en el que figurarán los asuntos a tratar, el cargo de la persona o personas que realizaron la convocatoria y, cuando así lo exija la Ley, el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social y, en su caso, de obtener, de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la junta y los informes técnicos establecidos en la Ley.

Si la Junta General, debidamente convocada, no pudiera celebrarse en primera convocatoria ni se hubiere previsto en el anuncio la fecha de la segunda, la celebración de ésta deberá ser anunciada, con el mismo orden del día y los mismos requisitos de publicidad que la primera dentro de los quince días siguientes a la fecha de la junta no celebrada y con al menos diez días de antelación a la fecha fijada para la reunión

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la junta general de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante

notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta.

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio del cumplimiento de los específicos requisitos legalmente fijados para la convocatoria de la Junta por razón de los asuntos a tratar o de otras circunstancias, así como lo establecido en el Reglamento de la Junta General.

También expresará, en su caso, el lugar previsto para su celebración dentro del término municipal donde la sociedad tenga su domicilio social, si no fuere este.

No obstante, lo dispuesto anteriormente, la Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión

(ii) Asistencia y representación a la Junta General de Accionistas (artículo 12 y 12bis)

*“**Artículo 12º.- Constitución y Derecho de asistencia a las Juntas y Representación.** - La Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren los accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto; y en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cuando concurren accionistas presentes o representados que posean, al menos, el treinta y tres por ciento del capital suscrito con derecho de voto.*

*Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio del respeto a las mayorías legales exigidas por la normativa en cada momento aplicable.*

*Podrán asistir a las Juntas Generales los accionistas titulares de acciones, siempre que las tengan inscritas a su nombre en el Registro de acciones, con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad. Las tarjetas de asistencias podrán ser utilizadas por los accionistas como documentos de otorgamiento de representación para la Junta de que se trate.*

*Todo accionista con derecho de asistencia a la Junta General de Accionistas podrá exigir la entrega de la correspondiente tarjeta de asistencia antes de la celebración de la Junta General de Accionistas.*

*Para el ejercicio del derecho de asistencia a las Juntas y el de voto será lícita la agrupación de acciones. La agrupación deberá llevarse a cabo con carácter especial para cada Junta, y constar por cualquier medio escrito.*

*Los miembros del Órgano de Administración deberán asistir a las Juntas Generales.*

*El Presidente del Consejo de Administración podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.*

*En materia de representación se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento a la Sociedad y a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.*

**Artículo 12°BIS. –Asistencia telemática y Junta exclusivamente telemática.**

*Se podrá acudir a la Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, por medios exclusivamente telemáticos, que garanticen debidamente la identidad del sujeto, en la convocatoria deberán describirse los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los administradores para permitir el ordenado desarrollo de la Junta General.*

*Sin perjuicio de que, de conformidad con lo previsto en los presentes estatutos, la Junta General pueda ser convocada para su celebración con asistencia física de los accionistas y sus representantes, así como de la posibilidad del ejercicio de sus derechos por medios de comunicación a distancia previo a la reunión y por medios telemáticos durante la celebración de la misma, la Junta General podrá ser convocada para su celebración de forma exclusivamente telemática y, por tanto, sin asistencia física de los accionistas, de sus representantes y, en su caso, de los miembros del Consejo de Administración, cuando así lo permita la normativa aplicable.*

*La celebración de la Junta General de forma exclusivamente telemática se ajustará a las previsiones legales y estatutarias y, en todo caso, estará supeditada a que la identidad y legitimación de los accionistas y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante los medios de comunicación a distancia admitidos en el anuncio de convocatoria, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados, teniendo en cuenta el estado de la técnica y las circunstancias de la Sociedad.”.*

(iii) Adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas (artículo 13)

**“Artículo 13°.- Mesa de la Junta General. - Forma de deliberar y de adoptar acuerdos.** *Las Juntas Generales se celebrarán en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio, excepto la Junta Universal, que podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.*

*Actuará como Presidente, según la naturaleza del órgano de administración, el Administrador único, el Presidente del Consejo de Administración o en ausencia de éste el Vicepresidente, si existiere, el Administrador solidario o mancomunado más antiguo de la sociedad, o el de mayor*

*edad si hubiesen sido nombrados al mismo tiempo, y en ausencia de ellos, para todos los supuestos, el socio que la propia Junta acuerde.*

*Actuará como Secretario, según la naturaleza del órgano de administración, el socio que la propia Junta acuerde en caso de Administrador único, el Secretario del Consejo de Administración o en ausencia de éste, el Vicesecretario, si existiere, el Administrador solidario o mancomunado más moderno de la sociedad, o el más joven si hubiesen sido nombrados al mismo tiempo, y en ausencia de ellos, para todos los supuestos, el socio que la propia Junta acuerde.*

*Corresponde al Presidente dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones.*

*Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta General (entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en -contra del capital presente o representado). Sin embargo, para la adopción de acuerdos sobre las materias reseñadas específicamente en el párrafo segundo del artículo anterior, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento, bastará que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. No obstante, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado, cuando en segunda convocatoria, concurran accionistas que representen el veinticinco por ciento o más capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.*

*En la Junta General deberán votarse separadamente, aunque figuren en el mismo punto del Orden del Día, todos los asuntos que sean sustancialmente independientes entre sí; y, en todo caso, el nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada administrador; en la modificación de los estatutos sociales, la de cada artículo o grupo de artículos con autonomía propia y aquellos en los que se disponga, en su caso, en los presentes estatutos.*

*En todo lo demás, verificación de asistentes, votación y derecho de información del accionista se estará a lo establecido en la Ley.”*

### **3.8. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función**

Con fecha 30 de junio de 2022, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con el intermediario financiero, miembro de mercado, Renta 4 Banco, S.A. (el "**Proveedor de Liquidez**") con carácter previo a la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad al segmento BME Growth de BME MTF Equity.

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en BME Growth, de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 5/2020, de 30 de julio, sobre normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity y su normativa de desarrollo (las "**Normas de Contratación**").

El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones y conseguir una suficiente frecuencia de contratación.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquella precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en BME Growth de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez mediante operaciones de elevado volumen tal y como éstas se definen en la Circular 5/2020 de BME Growth.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, la Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 100.000 euros en efectivo y 100.000 acciones de la Sociedad (equivalentes a 100.000 euros a un precio de referencia de 100.000 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth y podrá ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta (60) días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por la Sociedad a BME Growth.

La finalidad de los fondos y acciones puestas a disposición por parte de la Sociedad es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que los mismos excediesen de las necesidades establecidas por la normativa de BME Growth.

El Proveedor de Liquidez deberá disponer una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El contrato de liquidez prohibirá que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de la Sociedad instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información privilegiada u otra información relevante de la Sociedad.

#### **4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

No aplica.

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

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

La Sociedad designó el 18 de octubre de 2021 a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido la Circular 1/2020 de BME Growth. En esta circular se establece que la empresa con valores incorporados en el segmento BME Growth de BME MTF Equity deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020 de BME Growth.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Growth como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular 4/2020 de BME Growth, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity

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

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

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

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

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

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

- i. Savills Consultores Real Estate, S.A.U., con domicilio profesional en Paseo de la Castellana 81, 2º planta, 28046 Madrid y CIF A-82447947, ha emitido un informe de fecha junio de 2022 de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo VI del presente Documento Informativo.
- ii. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., con domicilio profesional en Paseo de la Castellana 81, 2º planta, 28046 Madrid, y CIF A-86317567, ha emitido un informe con fecha 1 de marzo de 2022 de valoración de los activos propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021. Dicho informe se adjunta en el Anexo V del presente Documento Informativo.

**5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación**

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Matritense en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Growth:

- (i) Arcania Legal Tax & Corporate S.L. ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad en el proceso de incorporación a negociación de sus acciones a BME Growth
- (ii) Uria Menendez Abogados, S.L.P ha elaborado la due diligence legal societaria e inmobiliaria
- (iii) Mazars Financial Advisory, S.L. ha elaborado la due diligence financiera

## **6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

La Sociedad declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en sus currícula a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2020 de BME Growth.

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

**ANEXO II Cuentas Anuales individuales de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020**

**ANEXO III Cuentas Anuales consolidadas de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el periodo del 29 de mayo de 2020 al 31 de diciembre de 2020**

**ANEXO IV Cuentas Anuales individuales de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021**

**ANEXO V Informe de valoración de los activos de la Compañía**

**ANEXO VI Informe de valoración independiente de la Compañía**

**ANEXO VII Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad**

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

## Recibo de presentación

### Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE928042922020

Fecha: 29-09-2020

Hora: 18:06:52

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

### Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico Gestión

Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria

Asunto: Comunicación Régimen SOCIMI

### Datos del interesado

NIF: B88624408

Nombre / Razón social: ARENQUE TRIPLE CERO

### Datos del Representante

NIF: B81357501

Nombre / Razón social: AREUGER SL

### Datos de contacto

Teléfono: 914317077

Correo electrónico: pfranco@arcania.es

### Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño (bytes)	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	Comunicación SOCIMI ARENQUE TRIPLE CERO SL.pdf	COMUNICACION SOCIMI ARENQUE TRIPLE CERO SL PDF	64742	SHA-1	D727260EBAA061967159D2FA60BA2CDBEE049B88	AT65NM6MNAD6JPJY
2	Documento nº1. Certificación del Acuerdo ARENQUE TRIPLE CERO SL.pdf	DOCUMENTO N 1 CERTIFICACION DEL ACUERDO ARENQUE T	64218	SHA-1	237B0424499008A565EFBD23A871185DCFFB3A9A	P96B4XADFG8HM3KM

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **YH7YSBDWRLC9Y69T** en [www.agenciatributaria.gob.es](http://www.agenciatributaria.gob.es).

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

**ANEXO II Cuentas Anuales individuales de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020**



**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.  
(ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE  
TRIPLE CERO, S.L.)**

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020 JUNTO CON EL  
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR  
UN AUDITOR INDEPENDIENTE



**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.  
(ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO, S.L.)**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al  
ejercicio 2020 junto al Informe de Auditoría de Cuentas  
Anuales emitido por un Auditor Independiente**

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

**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020:**

Balance correspondiente al 31 de diciembre de 2020.  
Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2020  
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio 2020  
Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio 2020  
Memoria del ejercicio 2020

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.**  
**(ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO, S.L.)**

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor  
Independiente

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

A los Accionistas de **Matritense Real Estate, S.A. (anteriormente denominada Arenque Triple Cero, S.L.)**:

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales de **Matritense Real Estate, S.A. (anteriormente denominada Arenque Triple Cero, S.L.)** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio comprendido entre el 18 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2020, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### *Fundamento de la opinión*

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

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

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

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
---	------------------------

*Valoración de inversiones en empresas del grupo*

El epígrafe de “inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del balance al 31 de diciembre de 2020 adjunto incluye la participación en una sociedad filial de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 6 de la memoria.

La nota 4.1 de la memoria describe los criterios de registro y valoración de estas inversiones, incluyendo las políticas de evaluación del deterioro. Tal y como se indica en las notas 4.1 y 6, para la estimación de los importes recuperables al cierre del ejercicio, la dirección de la Sociedad se ha basado en un informe de valoración de las inversiones inmobiliarias pertenecientes a la sociedad participada, realizado por un experto independiente, que incluye elementos de juicio importantes, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas.

El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de esta inversión al 31 de diciembre de 2020 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones en empresas del grupo al cierre del ejercicio.
- Obtención del informe de tasación elaborado por el experto independiente, sobre las valoraciones de las inversiones inmobiliarias de la sociedad participada al cierre del ejercicio, basado en análisis de comparabilidad de precios y descuento de rentas.
- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación del importe recuperable de dicha inversión al 31 de diciembre de 2020, a partir del informe de valoración.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración de las inversiones en empresas del grupo.

### *Párrafo de énfasis*

Llamamos la atención sobre las notas 1 y 2.5 de la memoria adjunta en las que se indica que el ejercicio 2020 es el ejercicio de constitución de la Sociedad y que, por consiguiente, las cuentas anuales adjuntas no presentan información comparativa. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### *Otra información: Informe de gestión*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

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

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

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

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

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)

Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21.667)  
Socio - Auditor de cuentas

28 de abril de 2022



BDO AUDITORES, S.L.P

2022 Núm. 01/22/11077

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

**MATRITENSE REAL ESTATE S.A. (ANTERIORMENTE  
DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO, S.L.)**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al  
ejercicio 2020

W  
A.  
R

**MATRITENSE REAL ESTATE S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO, S.L.)**

Balance al 31 de diciembre de 2020  
(Expresado en Euros)

	Notas	31/12/2020
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>18.155.629,00</b>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas	6	18.155.629,00
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>178.445,10</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		178.445,10
Tesorería	5.1	178.445,10
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>18.334.074,10</b>

	Notas	31/12/2020
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>18.017.729,42</b>
Fondos propios		18.017.729,42
Capital	8	18.166.517,00
Capital escriturado		18.166.517,00
Resultado del ejercicio	3	(148.787,58)
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>316.344,68</b>
Deudas a corto plazo		180.665,75
Otros pasivos financieros	5.2 y 12.1	180.665,75
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5.2 y 12.1	131.500,00
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.178,93
Acreeedores varios	5.2	3.139,45
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.1	1.039,48
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>18.334.074,10</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta, que consta de 16 Notas.*

**MATRITENSE REAL ESTATE S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO,  
S.L.)**

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al período 18/03/2020 a 31/12/2020  
(Expresado en Euros)

	Notas	18/03/2020 a 31/12/2020
<b>Gastos de Personal</b>	<b>10.1</b>	<b>(2.067,20)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(1.571,43)
Cargas sociales		(495,77)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>10.2</b>	<b>(3.946,37)</b>
Servicios exteriores		(3.946,37)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(6.013,57)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>112,00</b>
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros		112,00
<b>Gastos financieros</b>	<b>10.3</b>	<b>(142.886,01)</b>
Por deudas con terceros		(142.886,01)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(142.774,01)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(148.787,58)</b>
Impuestos sobre beneficios	9	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(148.787,58)</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta, que consta de 16 Notas.*

**MATRITENSE REAL ESTATE S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO, S.L.)**

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2020  
(Expresado en Euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	2020
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>(148.787,58)</b>
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	-
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO</b>	<b>-</b>
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>(148.787,58)</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Capital Escriturado	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>D. CONSTITUCIÓN 18/3/2020</b>	<b>3.000,00</b>	-	<b>3.000,00</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos		(148.787,58)	(148.787,58)
II. Operaciones con socios o propietarios	18.163.517,00	-	18.163.517,00
1. Aumentos de capital (Nota 8)	18.163.517,00	-	18.163.517,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-
<b>E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>	<b>18.166.517,00</b>	<b>(148.787,58)</b>	<b>18.017.729,42</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta, que consta de 16 Notas.*

MATRITENSE REAL ESTATE S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO, S.L.)

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

	<b>2020</b>
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	(148.787,58)
2. Ajustes del resultado	
g) Ingresos financieros (-)	(112,00)
h) Gastos financieros (+)	(142.886,01)
3. Cambios en el capital corriente	4.178,93
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	4.178,93
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	(144.608,65)
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
6. Pagos por inversiones (-)	(18.155.629,00)
7. Cobros por desinversiones (+)	
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	(18.155.629,00)
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	18.166.517,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	18.166.517,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	312.165,75
a) Emisión	15.315.165,75
2. Deudas con entidades de crédito (+)	15.000.000,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	312.165,75
5. Otras deudas (+)	3.000,00
b) Devolución y amortización de	(15.003.000,00)
2. Deudas con entidades de crédito (-)	(15.000.000,00)
5. Otras deudas (-)	(3.000,00)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>	
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)</b>	<b>178.445,10</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	<b>178.445,10</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta, que consta de 16 Notas.*

## MEMORIA DEL EJERCICIO 2020

### 1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

#### a) Constitución y domicilio social

ARENQUE TRIPLE CERO, S.L. se constituyó mediante escritura otorgada el 18 de marzo de 2020. Con fecha 13 de mayo de 2021 se elevó a público, entre otros, el acuerdo de transformación de la Sociedad, la sociedad se transformó en una Sociedad Anónima y donde además cambió su denominación a MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Su domicilio social se encuentra establecido en Madrid, calle Sagasta número 15 6º izquierda y tiene duración indefinida.

#### b) Actividad

Constituye su objeto social:

a.- La tenencia, gestión, compra y venta de acciones o participaciones de otras sociedades tanto españolas como extranjeras, la gestión de marcas, explotación de franquicias y otros activos inmateriales.

b.- La intermediación inmobiliaria en el más amplio sentido, la promoción, explotación e intervención inmobiliaria en todas sus manifestaciones, compraventa, arriendo y explotación en general de fincas en nombre propio y ajeno; la construcción y promoción, de todo tipo de construcciones, así como todo tipo de actividades preliminares, subsiguientes y complementarias a las anteriores. la compraventa, permuta, administración, gestión explotación, bien directamente o en arrendamiento, de todo tipo de bienes inmuebles sean rústicos o urbanos, y patrimonios.

Se exceptúan aquellas actividades propias de las Sociedades de Inversión Colectiva o que estén sujetas a requisitos especiales por la legislación sobre el Mercado de Valores.

El código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) correspondiente a la actividad principal es 6420.

Tal y como se describe en la nota 6, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes. Como consecuencia de ello, la Sociedad es dominante de un Grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente. La Sociedad dominante está exenta de formular cuentas anuales consolidadas por razón de tamaño, al no sobrepasar el conjunto de sociedades del grupo dos de los tres límites que exige la Ley de Sociedades de Capital, en su artículo 258.

A su vez, la Sociedad es controlada por el fondo de Inversión KH V Properties 202 S.a.r.l., domiciliado en Luxemburgo.

La moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad es el euro, siendo esta, por lo tanto, su moneda funcional. Todos los importes incluidos en la memoria de las Cuentas Anuales están reflejados en Euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

La Sociedad deposita sus cuentas anuales en el Registro Mercantil de Madrid.

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

**Régimen fiscal SOCIMI**

Con fecha 29 de septiembre de 2020, y con efectos a partir del 1 de enero de 2020, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por 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.

El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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

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

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

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

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

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

El plazo se computará:

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

desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

1. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
2. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.
3. Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A».

Adicionalmente, la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición 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.

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.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad no cumple con los requisitos contemplados en el artículo 4 y 5 de Ley SOCIMI descritos anteriormente por encontrarse dentro del límite temporal de 2 años contemplado por la Ley. A cierre del ejercicio siguiente, es intención de la Sociedad, cumplir dichos requisitos.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **2.1 MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE**

Las Cuentas Anuales se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### **2.2 IMAGEN FIEL**

Las Cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de la información financiera aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto, de la situación financiera y de los resultados habidos durante el periodo comprendido entre el 18 de marzo y el 31 de diciembre de 2020, así como de los flujos de efectivo. Estas Cuentas Anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

### **2.3 PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las Cuentas Anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las mismas.

No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### **2.4 ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE**

La preparación de las Cuentas Anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las Cuentas Anuales:

- Evaluación del principio en empresa en funcionamiento (Nota 2.7).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo (Notas 4.1).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las

Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. El órgano de administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del órgano de administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

## **2.5 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

Tal como se menciona en la nota 1, la Sociedad se ha constituido el día 18 de marzo de 2020. Por tanto, no se presenta información comparativa.

## **2.6 CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES**

La sociedad ha formulado sus cuentas bajo los criterios contables recogidos en el RD 1159/2010 y RD 602/2016, por lo que no ha sufrido cambios como consecuencia de cambios en los criterios contables.

## **2.7 PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO**

La sociedad a 31 de diciembre de 2020 presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 137.899,58 euros. Ese fondo de maniobra negativo se deriva principalmente de préstamos con socios y empresas del grupo por importe de 312.165,75 euros, motivo por el cual consideran que no existe riesgo en cuanto a la solvencia de la sociedad.

Los administradores de la Sociedad consideran que las obligaciones de pago del pasivo corriente serán atendidas con normalidad, motivo por el cual han formulado estas cuentas anuales bajo el principio contable de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y liquidación de sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto. Dichos préstamos han sido cancelados al momento de formular las presentes cuentas anuales.

Las cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad de la Sociedad continúa. No existen incertidumbres importantes relativas a eventos o condiciones que puedan poner de manifiesto dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando con normalidad en el futuro.

La preparación de esta información financiera ha requerido que la dirección de la Sociedad haya debido realizar juicios, estimaciones y asunciones, tanto para la aplicación de la normativa vigente, como para la cuantificación de importes de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y asunciones que se han adoptado están basadas en experiencias históricas y otros factores que son razonables bajo las circunstancias existentes.

## **2.9 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS**

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

## **2.10 CONSIDERACIONES SOBRE LOS PRINCIPALES IMPACTOS DERIVADOS DE LA PANDEMIA COVID-19**

La Organización Mundial de la Salud elevó el pasado 11 de marzo de 2020 la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 a pandemia internacional. Tras esta declaración, la mayoría de los gobiernos de los países afectados se han visto obligados a tomar medidas en el ámbito de salud pública que han incluido medidas de aislamiento, confinamiento y/o cuarentena en diferente grado según cada gobierno, con limitaciones a la libre

circulación de personas, llegando al cierre de fronteras.

La declaración de pandemia, la incertidumbre asociada a su evolución y las medidas excepcionales de confinamiento tomadas para hacerla frente han generado una desaceleración de la actividad económica a nivel mundial de gran envergadura.

La rapidez en la evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha requerido de la adopción de diversas medidas inmediatas para hacer frente a una crisis sanitaria sin precedentes y de enorme magnitud, tanto por el número de personas afectadas, como por el impacto económico y social que ha generado, en los ámbitos nacional, europeo y mundial. Estas medidas se iniciaron en el ámbito nacional con el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, y que se prorrogó sucesivamente y en diferentes grados hasta su finalización el 21 de junio de 2020.

Como continuación a las medidas anteriores, el Gobierno de España ha promulgado diferentes disposiciones para gestionar la crisis sanitaria y su impacto económico y social, así como para la protección y reactivación del empleo y de la actividad económica, tanto a nivel nacional, como mediante determinadas medidas a nivel sectorial. Estas disposiciones han venido acompañadas a su vez por otras iniciadas en los ámbitos del resto de las administraciones públicas y organismos territoriales, principalmente comunidades autónomas y ayuntamientos.

En este contexto, el Consejo de Administración y la Dirección de la Sociedad durante el ejercicio 2020, han realizado un análisis periódico de las magnitudes más significativas de activos y pasivos de las Cuentas Anuales, que podrían tener un mayor riesgo de deterioro o de impacto por el Covid-19, concluyendo que no existe ningún impacto relevante sobre dichas magnitudes.

### **3. APLICACION DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD**

#### **3.1 PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Socios es la que se muestra a continuación:

<b>BASE DE REPARTO</b>	<b>Importe 31/12/2020</b>
Beneficio (Pérdida) obtenido en el ejercicio	<b>(148.787,58)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(148.787,58)</b>
<b>APLICACIÓN</b>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(148.787,58)
<b>TOTAL</b>	<b>(148.787,58)</b>

#### **3.2 LIMITACIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible al Accionista.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendo a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en la Ley SOCIMI, por la que se regulan la Sociedad Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (Ver nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa o indirectamente. Si existiese pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad Dominante fuera inferior a la cifra de capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, ni directa ni indirectamente.

#### **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### **4.1 INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

###### **Reconocimiento de activos y pasivos financieros**

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

###### **Clasificación y naturaleza de los activos y pasivos financieros**

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

##### **ACTIVOS FINANCIEROS**

###### **Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

El control es el poder, para dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la Sociedad o de terceros.

Se consideran empresas asociadas, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce influencia significativa y se consideran empresas multigrupo, aquellas que están gestionadas conjuntamente por la Sociedad o alguna o algunas de las empresas del grupo, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, y uno o varios terceros ajenos al grupo.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido este como el mayor del importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración en patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Para determinar este valor razonable el Grupo ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias propiedad de las Sociedades dependientes, en función de una estimación de los flujos de efectivo

futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual.

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

**a) Intereses y dividendos**

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión.

**b) Baja de activos financieros**

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

**c) Correcciones valorativas y deterioros**

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de préstamos y partidas a cobrar e instrumentos de deuda, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

**PASIVOS FINANCIEROS**

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican como mantenidos para negociar o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos clasificados bajo esta categoría se valoran a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

**a) Bajas y modificaciones de pasivos financieros**

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

**4.2 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS**

**Régimen GENERAL**

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las

deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos, en una operación que no afecte ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

#### **Régimen SOCIMI**

Con fecha 29 de septiembre de 2020, y con efectos a partir del 1 de enero de 2020, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante el ejercicio 2020 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

#### **4.3 INGRESOS Y GASTOS**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

La Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de la Sociedad a recibirlos.

Los intereses y dividendos devengados y recibido de las sociedades participadas se registrarán en el importe neto de la cifra de negocios al tratarse de una sociedad holding.

#### **4.4 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

##### **Criterios generales**

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que

incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Los importes reconocidos en el balance corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre.

Las obligaciones aisladas se valoran por el desenlace individual que resulta más probable. Si la obligación implica una población importante de partidas homogéneas, ésta se valora ponderando los desenlaces posibles por sus probabilidades. Si existe un rango continuo de desenlaces posibles y cada punto del rango tiene la misma probabilidad que el resto, la obligación se valora por el importe medio.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

#### **4.5 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o de financiación.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

#### **4.6 TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS**

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

### **5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

#### **5.1 ACTIVOS FINANCIEROS**

El detalle de los activos financieros a corto plazo a 31 de diciembre de 2020, excepto las participaciones en empresas del grupo que se muestran en la nota 6, es el siguiente:

Categorías	Créditos, derivados y otros	Total
	2020	2020
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	178.445,10	178.445,10
<b>Total</b>	<b>178.445,10</b>	<b>178.445,10</b>

El rendimiento de estos activos se basa en los tipos de interés variables diarios o a corto plazo. debido a su alta liquidez, el valor razonable de los presentes activos coincide con su valor contabilizado.

## 5.2 PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los pasivos financieros a corto plazo, a 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Categorías	Préstamos, Derivados y otros	Total
	2020	2020
Otros pasivos financieros (nota 12.1)	180.665,75	180.665,75
Deudas con empresas del grupo y partes vinculadas (nota 12.1)	131.500,00	131.500,00
Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	3.139,45	3.139,45
<b>Total</b>	<b>315.305,20</b>	<b>315.305,20</b>

### 5.2.2 Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros hacen referencia al importe utilizado de la línea de préstamo otorgada por uno de los accionistas de la sociedad (ver nota 12.1).

### 5.2.2 Deudas con empresas del grupo y partes vinculadas

Las deudas con empresas del Grupo y partes vinculadas, hacen referencia al importe recibido como préstamo de su filial, Inmobiliaria Matritense S.L. (ver nota 12.1).

### 5.2.3 Acreedores comerciales y otras deudas a pagar

Las deudas con acreedores comerciales hacen referencia principalmente a los saldos pendientes de pago a proveedores de asesores, auditores, etc.

#### a) Clasificación por vencimientos

Las deudas a corto plazo son aquellas cuyo vencimiento se producirá dentro de un horizonte igual o inferior a 12 meses.

Los importes de las deudas con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Categorías	1 año	Total
Otros pasivos financieros	180.665,75	180.665,75
Deudas con empresas del grupo y partes vinculadas	131.500,00	131.500,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.139,45	3.139,45
<b>Total</b>	<b>315.305,20</b>	<b>315.305,20</b>

b) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

La Sociedad está al corriente en sus obligaciones contractuales relativas a los pasivos financieros que refleja en balance a fecha de cierre del ejercicio.

**6 INVERSIONES FINANCIERAS EN EMPRESAS DEL GRUPO**

El saldo y movimiento de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras en empresas del grupo y vinculadas" al cierre del ejercicio 2020, es el siguiente:

Categorías	31/12/2020
<b>Participaciones en empresas del Grupo y asociadas</b>	
<i>Inmobiliaria Matritense, S.L. (a)</i>	18.155.629,00
<b>Total</b>	<b>18.155.629,00</b>

(a) Con fecha 29 de mayo de 2020, la Sociedad, adquiere el 100% de las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense, S.L. por importe de 17.617.517,00 euros, habiendo una prima adicional de 15.008.000,00 euros, que posteriormente fue cancelada el 27 de noviembre de 2020. Asimismo, el 23/12/2020 se produjo un aumento de capital de la citada sociedad, por un importe de 546.112,00 euros.

Al igual que en el caso de la Sociedad, el cierre de los estados financieros de las sociedades dependientes es el día 31 de diciembre de 2020.

El importe recuperable al cierre del ejercicio 2020 de la participación indicada anteriormente ha sido calculado a partir de su patrimonio neto contable al cierre de dicho ejercicio, corregido por las plusvalías tácitas (netas del efecto impositivo) correspondientes a los activos inmobiliarios propiedad de la sociedad dependiente. Para ello, se ha utilizado un informe de valoración realizado por un experto independiente con metodología RICS, basado en estimación de flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual, así como en transacciones comparables recientes del mercado en condiciones de plena competencia siempre que sea posible.

La información más significativa, sobre las sociedades dependientes es la que se muestra a continuación:

Información jurídica	
Denominación	Inmobiliaria Matritense S.L.
Actividad	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia
Porcentaje Participación directa	100,00%
Porcentaje Participación indirecta	0,00%
<b>Patrimonio neto</b>	<b>15.842.247,09</b>
Capital	16.903.896,00

Reservas	264.121,00
Otras partidas del patrimonio neto	54.458,62
Resultado último ejercicio	(1.380.228,53)
<b>Datos en la matriz</b>	
Valor de la inversión en libros de la Sociedad	18.155.629,00
Deterioro de la inversión en libros de la Sociedad	-

La sociedad participada Inmobiliaria Matritense, S.L. no cotiza en ninguna Bolsa.

## 7 INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### Información cualitativa

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

#### a) **Riesgo de crédito:**

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

#### b) **Riesgo de liquidez:**

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

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

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

#### d) **Riesgo de pandemia COVID-19**

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global, motivó un brote vírico calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19 el Gobierno decretó el Estado de Alarma el día 15 de marzo que permaneció vigente hasta el 21 de junio. Adicionalmente, y hasta la actualidad, se han decretado diferentes restricciones de movilidad dentro del ámbito nacional. Este hecho, afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La Sociedad, puso en funcionamiento un plan de contingencia para paliar en la medida de los posible los impactos sobre los resultados.

La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados futuros dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad, el proceso de vacunación y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros. Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los Administradores de la Sociedad y consideran que no se prevé ningún escenario en el que este riesgo pueda afectar de manera significativa al valor de los activos inmobiliarios de la Sociedad o que la continuidad de la actividad se vea comprometida.

### Información cuantitativa

#### a) Riesgo de crédito

La Sociedad no mantiene cuentas a cobrar garantizadas mediante seguro de crédito.

#### b) Riesgo de tipo de interés

La totalidad de la deuda financiera a corto plazo con empresas del Grupo está referenciada a un tipo de interés fijo.

#### c) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo las de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

### 8 FONDOS PROPIOS

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

#### Capital

El 31 de diciembre de 2020 el capital social es de 18.166.517,00 euros, y está representado por 18.166.517 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Con fecha 18 de marzo de 2020 se constituye la sociedad limitada Arenque Triple Cero, S.L., con un capital social de 3.000,000 euros.

Con fecha 29 de mayo de 2020 se realizó una ampliación de capital por un importe de 17.617.517 euros, mediante la creación de 17.617.517 participaciones sociales de un euro cada una. Las participaciones sociales emitidas se desembolsaron mediante aportaciones no dinerarias consistentes en todas las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.L.

El 23 de diciembre de 2020 se eleva a público una ampliación de capital por compensación de créditos en la cifra de 546.000 euros, la citada ampliación fue suscrita por los socios los acreedores de la sociedad titular del crédito. Tras esta ampliación de capital, el capital social quedó fijado en 18.166.517 euros representado por 18.166.517 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una.

La transmisibilidad de las participaciones sociales será libre entre socios, cónyuge, descendiente, ascendiente y empresas del grupo. Sin embargo, estará sometida a un derecho de asunción preferente cuando la transmisión se quiera realizar a favor de un tercero, será necesario que la sociedad otorgue su consentimiento, todo esto se encuentra recogido en el artículo 7 de los Estatutos Sociales.

La sociedad KH V Properties 202 S.a.r.l es titular del 50,76% del capital social, por su parte la sociedad Diagonal 477 SLU posee el 16,50% del capital social de MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (anteriormente denominada Arenque Triple Cero S.L.).

**Primas de emisión o asunción**

No dispone la sociedad de prima de asunción.

**Reservas**

**Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad debe estar destinando una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, el 20% del capital social.

A 31 de diciembre de 2020, la Reserva legal no está dotada.

**Reservas voluntarias**

A 31 de diciembre de 2020, no existen reservas voluntarias.

**9 SITUACIÓN FISCAL**

**9.1 SALDOS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:**

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	2020	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Retenciones practicadas	-	443,92
Organismos de la Seguridad Social	-	595,56
	-	<b>1.039,48</b>

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.

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, las deducciones por doble imposición y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades aplicadas o pendientes de aplicación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, la Sociedad deberá acreditar las bases imponibles negativas o deducciones, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Órgano de Administración de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

El cálculo del gasto por impuesto y la base imponible es la siguiente:

Descripción	2020
Resultado antes de impuestos	(148.787,58)
Ajustes al resultado	0
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(148.787,58)</b>
Tipo impositivo	0,00%
<b>Cuota íntegra</b>	-
<b>Cuota líquida</b>	-
<b>Líquido a pagar / (a devolver)</b>	-

## 10 INGRESOS Y GASTOS

### 10.1 GASTOS DE PERSONAL

La composición del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

	2020
Sueldos y salarios	1.571,43
Seguridad Social a cargo de la empresa	495,77

### 10.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2020 es la siguiente:

Descripción	2020
Servicios de profesionales independientes	3.583,37
Servicios bancarios y similares	363,00
<b>TOTAL</b>	<b>3.946,37</b>

### 10.3 GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros del ejercicio ascienden a 142.886,01 euros, y corresponden mayoritariamente a la financiación con la entidad de crédito CaixaBank, que fue cancelada durante el ejercicio.

## 11 INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Al 31 de diciembre de 2020 no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

El Órgano de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2020.

Durante el ejercicio anual finalizado en 31 de diciembre de 2020 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

## 12 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

### 12.1 SALDOS ENTRE PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos acreedores con empresas del grupo y otras partes vinculadas se presenta a continuación:

CUENTA	VINCULACIÓN	CONCEPTO	2020
Préstamo de Inmobiliaria Matritense, S.L.	Empresa del grupo	Contrato de préstamo	131.500,00
Préstamo de KH V Properties 202 S.a.r.l	Accionista	Línea de crédito	180.665,75
<b>TOTAL</b>			<b>312.165,75</b>

La sociedad Inmobiliaria Matritense, S.L., propiedad totalmente de Matritense Real Estate, S.A. (anteriormente denominada Arenque Triple Cero, S.L.), con la finalidad de hacer frente a diversos gastos en los que Matritense Real Estate, S.A. (anteriormente denominada Arenque Triple Cero, S.L.) iba a incurrir, suscribió un contrato de crédito con esta. El importe del crédito es de 150.000 euros. La fecha máxima para la devolución de las cantidades dispuestas es el 15 de octubre de 2021. Se devengarán intereses ordinarios desde la fecha de la firma del contrato, los intereses serán calculados con arreglo al tipo del 2,5% anual sobre la cantidad dispuesta diariamente y computada al inicio de cada período de liquidación que se efectuará semestralmente.

Por su parte, el concedido por KH V Properties 202 S.a.r.l es una línea de crédito, por el que el Prestamista se compromete a poner a disposición del Prestatario una línea de crédito por importe de 350.000 euros. La citada línea de crédito tendrá la finalidad de financiar las obras de capex de los inmuebles propiedad de Inmobiliaria Matritense, S.L., de la que Matritense Real Estate, S.A. (anteriormente denominada Arenque Triple Cero, S.L.) es socia única.

La línea de crédito estará disponible hasta el 21 de diciembre de 2021. El interés que generará será del 15% anual sobre la cantidad dispuesta. Además, también incluye un interés de demora del 20%, que se devengará diariamente sobre la cantidad impagada.

### 12.2 RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 los miembros del órgano de administración no han percibido remuneraciones, y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 31 de diciembre de 2020, no existen pasivos devengados en materia de pensiones o similares con los miembros del órgano de administración de la Sociedad, ni se mantienen saldos deudores o acreedores con los mismos.

#### Otra información referente al Órgano de Administración

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 229 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como sus personas vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 231 de dicha ley.

## 13 OTRA INFORMACIÓN

### 13.1 ESTRUCTURA DEL PERSONAL

La Sociedad cuenta con un empleado, cuyo contrato se inició en diciembre de 2020.

El actual Consejo de Administración de la Sociedad está formado por tres hombres.

### 13.2 HONORARIOS DE AUDITORIA

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 ha ascendido a 11.000,00 euros.

**14 INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO**

Se detalla a continuación la información requerida Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	<b>2020</b>
<b>Concepto</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	45
Ratio de operaciones pagadas	-
Ratio de operaciones pendientes de pago	100
	<b>Importe (euros)</b>
Total pagos realizados	-
Total pagos pendientes	3.139,45

Las facturas recibidas durante el ejercicio correspondieron a honorarios de notaría, efectuados entre el 27/11/2020 y el cierre de ejercicio. Dichas operaciones fueron pagadas en 2021.

Dicha información, no incluye pagos realizados a partes vinculadas ni por adquisiciones de activos.

**15 EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, la presente memoria de la Sociedad presenta la siguiente información en relación con el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.

1. Por lo que respecta a la información a que hace referencia las letras a), b) y h) de dicho precepto, la Sociedad tiene no tiene reservas procedentes de beneficios obtenidos con anterioridad a disfrutar del régimen fiscal especial.
2. Por lo que se refiere a la información descrita en las letras c), d), y e) la Sociedad no ha efectuado distribuciones de dividendos.
3. Y por lo que atañe a la información descrita en las letras f) y g), se realiza a continuación la identificación de los activos y fecha de adquisición. A los efectos del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 la Sociedad ha invertido en los activos identificados a continuación y que computan dentro del 80% a que hace referencia dicho precepto.

Tipología	Fecha adquisición	Título	Inscripción	Porcentaje
Participación Social	29.05.2020	Escritura de Ampliación de capital de 29.05.2020 ante D. Francisco Javier Piera. Protocolo 1.224.	RMM Tomo 40.420, folio 54, Hoja M-717862	100%

## 16 HECHOS POSTERIORES

Con fecha 13 de mayo de 2021 se elevó a público, entre otros, el acuerdo de transformación de la Sociedad en Sociedad Anónima y donde además cambio su denominación a MATRITENSE REAL ESTATE S.A. En ese mismo acto, la Sociedad amplió capital en 1.054.650,00 euros mediante la creación de 1.054.650 acciones. Tras la citada ampliación el capital de la sociedad era de 19.221.167 acciones de un euro de valor.

El 29 de septiembre de 2021 se elevaron a público, entre otros, una ampliación de capital por 1.054.650,00 euros, mediante la creación de 1.054.650 acciones. Tras la ampliación el capital asciende a un total de 20.275.817 acciones; además también se modificó el domicilio a la calle Sagasta número 15 6º izquierda CP 28004 de Madrid.

Con fecha 22 de diciembre de 2021 las correspondientes Juntas Generales de accionistas aprobaron la fusión por absorción de Matritense Real Estate, S.A. (absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Matritense, S.L. (absorbida). A fecha de formulación de estas cuentas anuales, dicho acuerdo está pendiente de inscripción en el registro mercantil.

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre 2020 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros.



## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

### 1. SITUACIÓN DE LA ENTIDAD: ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO.

ARENQUE TRIPLE CERO, S.L. se constituyó mediante escritura otorgada el 18 de marzo de 2020.

Actividad

Constituye su objeto social:

a.- La tenencia, gestión, compra y venta de acciones o participaciones de otras sociedades tanto españolas como extranjeras, la gestión de marcas, explotación de franquicias y otros activos inmateriales.

b.- La intermediación inmobiliaria en el más amplio sentido, la promoción, explotación e intervención inmobiliaria en todas sus manifestaciones, compraventa, arriendo y explotación en general de fincas en nombre propio y ajeno; la construcción y promoción, de todo tipo de construcciones, así como todo tipo de actividades preliminares, subsiguientes y complementarias a las anteriores. la compraventa, permuta, administración, gestión explotación, bien directamente o en arrendamiento, de todo tipo de bienes inmuebles sean rústicos o urbanos, y patrimonios.

Se exceptúan aquellas actividades propias de las Sociedades de Inversión Colectiva o que estén sujetas a requisitos especiales por la legislación sobre el Mercado de Valores.

El código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) correspondiente a la actividad principal es 6420.

### EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

#### PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La actividad de la Sociedad se encuentra expuesta a diversos riesgos financieros (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés y riesgo de precios).

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores de la Sociedad, que evalúan y cubren los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas. Los Administradores, proporcionan políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas.

#### Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. Para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros se utilizan técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos.

#### PROCEDIMIENTOS Y CONTROLES

En esta categoría se incluye el riesgo relacionado con la posibilidad que exista una inadecuada dirección y gestión del Grupo que pudiese suponer un incumplimiento de la legislación española, tanto la Ley 5/2010 y las actualizaciones de la Reforma del Código Penal referente a la responsabilidad penal de las empresas, como la

Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital, respecto de los nuevos deberes y responsabilidades de los Administradores.

**2. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

La Sociedad no ha acometido actividad en materia de I+D durante el periodo comprendido entre el 18 de marzo y el 31 de diciembre de 2020.

**3. ACCIONES PROPIAS**

No se poseen acciones propias.

**4. PAGO A PROVEEDORES**

La Sociedad se remite a la información incluida en la memoria (nota 14).

**5. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 13 de mayo de 2021 se elevó a público, entre otros, el acuerdo de transformación de la Sociedad, la sociedad se transformó en una Sociedad Anónima y donde además cambio su denominación a MATRITENSE REAL ESTATE S.A. En ese mismo acto, la Sociedad amplió capital en 1.054.650,00 euros mediante la creación de 1.054.650 acciones. Tras la citada ampliación el capital de la sociedad era de 19.221.167 acciones de un euro de valor.

El 29 de septiembre de 2021 se elevaron a público, entre otros, una ampliación de capital por 1.054.650,00 euros, mediante la creación de 1.054.650 acciones. Tras la ampliación el capital asciende a un total de 20.275.817 acciones; además también se modificó el domicilio a la calle Sagasta número 15 6º izquierda CP 28004 de Madrid.

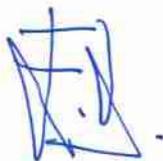
Con fecha 22 de diciembre de 2021 las correspondientes Juntas Generales de accionistas aprobaron la fusión por absorción de Matritense Real Estate, S.A. (absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Matritense, S.L. (absorbida). A fecha de formulación de estas cuentas anuales, dicho acuerdo está pendiente de inscripción en el registro mercantil.

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre 2020 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros.

## Diligencia de formulación

Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, se extienden a las hojas precedentes a este escrito, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración.

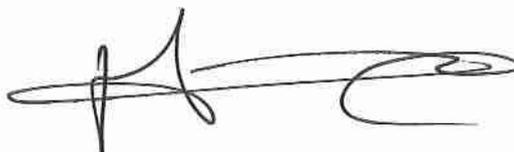
En Madrid, a 15 de marzo de 2022.



Fdo. D. Eduardo Losada Pinedo



Fdo. D. Edwin Herbert Williamson III



Fdo. D. Francois Guiraud

BDO Auditores S.L.P., es una sociedad limitada española, y miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas;

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

[bdo.es](http://bdo.es)  
[bdo.global](http://bdo.global)



[Auditoria & Assurance](#) | [Advisory](#) | [Abogados](#) | [Outsourcing](#)

**ANEXO III Cuentas Anuales consolidadas de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el periodo del 29 de mayo de 2020 al 31 de diciembre de 2020**

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.  
(ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE  
CERO, S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020 JUNTO CON EL INFORME  
DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO  
POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.  
(ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO, S.L.)  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión Consolidados  
correspondientes al ejercicio 2020 junto con el Informe de  
Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un  
Auditor Independiente

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR  
INDEPENDIENTE**

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020:**

Balance Consolidado correspondiente al 31 de diciembre de 2020.  
Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada correspondiente al ejercicio 2020  
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio 2020  
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio 2020  
Memoria Consolidada del ejercicio 2020

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

**ANEXOS:**

Anexo I: Balances de fusión  
Anexo II: Elementos transmitidos susceptibles de amortización

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.  
(ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO, S.L.) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un  
Auditor Independiente

## Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de Matritense Real Estate, S.A. (anteriormente denominada Arenque Triple Cero, S.L.):

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales de **Matritense Real Estate, S.A. (anteriormente denominada Arenque Triple Cero, S.L.)** (la Sociedad Dominante) y sus Sociedades Dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 29 de mayo (fecha de constitución del Grupo) y el 31 de diciembre de 2020.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 29 de mayo de 2020 y el 31 de diciembre de 2020, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### *Fundamento de la opinión*

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

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

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

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
---	------------------------

*Valoración de inversiones inmobiliarias*

El epígrafe de “inversiones inmobiliarias” del balance consolidado al 31 de diciembre de 2020 incluye los valores netos contables de los terrenos y construcciones adquiridos por el Grupo de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 7 de la memoria consolidada adjunta.

La nota 4.3 de la memoria consolidada describe los criterios de valoración de estos activos al cierre del ejercicio, incluyendo las políticas de evaluación del deterioro. Tal y como se indica en las mencionadas notas 4.3 y 7, para la estimación de los importes recuperables al cierre del ejercicio, la dirección del Grupo se ha basado en un informe de valoración de las inversiones inmobiliarias, realizado por un experto independiente, que incluye elementos de juicio importantes, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas.

El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de estos activos al 31 de diciembre de 2020 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

*Párrafo de énfasis*

Llamamos la atención sobre las notas 1.1 y 2.4 de la memoria consolidada adjunta en las que se indica que el ejercicio 2020 es el ejercicio de constitución del Grupo y que, por consiguiente, las cuentas anuales adjuntas no presentan información comparativa. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección del Grupo para la valoración de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio.
- Obtención del informe de tasación elaborado por el experto independiente, sobre las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo al cierre del ejercicio, basado en análisis de comparabilidad de precios y descuento de rentas.
- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección del Grupo en la memoria consolidada, en relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias.

*Otra información: Informe de gestión consolidado*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

*Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas*

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo 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 los mencionados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)

Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21.667)  
Socio - Auditor de cuentas

30 de junio de 2022



BDO AUDITORES, S.L.P

2022 Núm. 01/22/16805

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA  
ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas anuales e informe de gestión consolidados correspondientes  
al ejercicio 2020

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020  
(Expresado en Euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas a la memoria</b>	<b>2020</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>37.622.934,86</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>Nota 6</b>	<b>6.650.734,15</b>
Fondo de comercio de consolidación		6.650.734,15
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>Nota 7</b>	<b>30.866.058,87</b>
Inversiones en terrenos y bienes naturales		24.406.291,99
Inversiones en construcciones		6.459.766,88
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>Nota 8.1.2</b>	<b>104.378,00</b>
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 10.2</b>	<b>1.763,84</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>815.722,37</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>328.926,62</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>Nota 8.1.2</b>	120.985,57
Activos por impuesto corriente	<b>Nota 10.2</b>	106.593,29
Otros deudores	<b>Nota 10.2</b>	101.347,76
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>Nota 8.1.1</b>	<b>486.795,75</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>38.438.657,23</b>

*Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado adjunto y la Memoria Consolidada adjunta, que consta de 19 Notas.*

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020  
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la memoria	2020
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>15.704.347,51</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>15.704.347,51</b>
<b>Capital</b>		<b>18.166.517,00</b>
Capital escriturado	Nota 9.1	18.166.517,00
<b>Reservas</b>	Nota 9.2	<b>(1.407.411,29)</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</b>		<b>(1.054.758,20)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>21.989.668,65</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	Nota 8.2	<b>15.176.641,52</b>
Deudas con entidades de crédito		14.838.587,70
Otros pasivos financieros		338.053,82
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	Nota 10.2	<b>6.813.027,13</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>744.641,07</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>103.813,44</b>
Otros pasivos financieros	Nota 8.2.1	103.813,44
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>640.827,63</b>
Proveedores	Nota 8.2.1	471.801,42
Pasivos por impuesto corriente	Nota 10.2	129.104,44
Otras deudas con Administraciones Públicas	Nota 10.2	6.431,40
Otros acreedores	Nota 8.2.1	33.490,37
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>38.438.657,23</b>

*Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado adjuntos y la Memoria Consolidada adjunta, que consta de 19 Notas.*

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE  
EL 29 DE MAYO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	Notas a la memoria	29/05/2020 a 31/12/2020
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 11.1</b>	<b>619.208,67</b>
Prestaciones de servicios		619.208,67
<b>Gastos de personal</b>		<b>(74.764,54)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(57.707,17)
Cargas sociales		(17.057,37)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>Nota 11.2</b>	<b>(674.569,00)</b>
Otros gastos de gestión corriente		(674.569,00)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 6 y 7</b>	<b>(590.994,09)</b>
<b>Excesos de provisiones</b>		
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>Nota 7</b>	<b>(226.300,02)</b>
Deterioros y pérdidas		(110.000,00)
Resultados por enajenaciones y otras		(116.300,02)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(947.418,98)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>Nota 11.3</b>	<b>112,18</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		112,18
<b>Gastos financieros</b>	<b>Nota 11.3</b>	<b>(145.502,81)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(145.390,63)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.092.809,61)</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>Nota 10.1</b>	<b>38.051,41</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(1.054.758,20)</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(1.054.758,20)</b>
<b>Resultado atribuido a la sociedad dominante</b>		<b>(1.054.758,20)</b>
<b>Resultado atribuido a socios externos</b>		<b>-</b>

*Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden esta Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Balance Consolidado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado adjuntos y la Memoria Consolidada adjunta, que consta de 19 Notas.*

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE MAYO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
(Expresado en Euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

	29/05/2020 a 31/12/2020
<b>A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(1.054.758,20)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO</b>	<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	-
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>	<b>(1.054.758,20)</b>
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(1.054.758,20)
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos	-

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 29 DE MAYO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
(Expresado en Euros)

**B) ESTADO CONSOLIDADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Capital Escriturado	Reservas y resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	TOTAL
<b>D. CONSTITUCIÓN 25/05/2020</b>	<b>3.000,00</b>	<b>(1.407.411,29)</b>	-	<b>(1.404.411,29)</b>
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	(1.054.758,20)	(1.054.758,20)
II. Operaciones con socios o propietarios	18.163.517,00	-	-	18.163.517,00
1. Aumentos de capital (Nota 9.1)	18.163.517,00	-	-	18.163.517,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-
<b>E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>	<b>18.166.517,00</b>	<b>(1.407.411,29)</b>	<b>(1.054.758,20)</b>	<b>15.704.347,51</b>

*Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Balance Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado adjuntos y la Memoria Consolidada adjunta, que consta de 19 Notas.*

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 29  
DE MAYO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
(Expresado en Euros)

	<b>29/05/2020 a 31/12/2020</b>
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	(1.092.809,61)
2. Ajustes del resultado	962.684,74
a) Amortización del inmovilizado (+)	590.994,09
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	110.000,00
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	116.300,02
g) Ingresos financieros (-)	(112,18)
h) Gastos financieros (+)	145.502,81
3. Cambios en el capital corriente	311.901,01
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	(328.926,62)
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	640.827,63
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(145.390,63)
a) Pagos de intereses (-)	(145.502,81)
c) Cobros de intereses (+)	112,18
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	36.385,51
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
6. Pagos por inversiones (-)	(893.591,84)
d) Inversiones inmobiliarias	(789.213,84)
e) Otros activos financieros	(104.378,00)
7. Cobros por desinversiones (+)	635.000,00
d) Inversiones inmobiliarias	635.000,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	(258.591,84)
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(8.000,00)
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	15.000.000,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	(15.008.000,00)
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	508.494,08
a) Emisión	15.703.867,26
2. Deudas con entidades de crédito (+)	15.262.000,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	441.867,26
b) Devolución y amortización de	(15.195.373,18)
2. Deudas con entidades de crédito (-)	(1.307.382,86)
5. Otras deudas (-)	(13.887.990,32)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	500.494,08
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12)</b>	
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>	<b>208.508,00</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>	<b>486.795,75</b>

*Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, el Balance Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado adjuntos y la Memoria Consolidada adjunta, que consta de 19 Notas.*

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020**

**1. SOCIEDADES DEL GRUPO**

**1.1 SOCIEDAD DOMINANTE**

MATRITENSE REAL ESTATE S.A. (anteriormente denominada ARENQUE TRIPLE CERO, S.L.) se constituyó mediante escritura otorgada el 18 de marzo de 2020.

Su domicilio social se encuentra establecido en Madrid, calle Sagasta número 15 6ª izquierda y tiene duración indefinida.

Con fecha 29 de mayo de 2020 se realizó una ampliación de capital por un importe de 17.617.517,00 euros, mediante la creación de 17.617.517 participaciones sociales de un euro cada una. Las participaciones sociales emitidas se desembolsaron mediante aportaciones no dinerarias consistentes en todas las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.L. (anteriormente denominada Delfines Inversiones 7, S.L.).

El 23 de diciembre de 2020 se eleva a público una ampliación de capital por compensación de créditos en la cifra de 546.000 euros, la citada ampliación fue suscrita por los socios los acreedores de la sociedad titular del crédito. Tras esta ampliación de capital, el capital social quedó fijado en 18.166.517 euros representado por 18.166.517 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una.

Constituye su objeto social:

a.- La tenencia, gestión, compra y venta de acciones o participaciones de otras sociedades tanto españolas como extranjeras, la gestión de marcas, explotación de franquicias y otros activos inmateriales.

b.- La intermediación inmobiliaria en el más amplio sentido, la promoción, explotación e intervención inmobiliaria en todas sus manifestaciones, compraventa, arriendo y explotación en general de fincas en nombre propio y ajeno; la construcción y promoción, de todo tipo de construcciones, así como todo tipo de actividades preliminares, subsiguientes y complementarias a las anteriores. la compraventa, permuta, administración, gestión explotación, bien directamente o en arrendamiento, de todo tipo de bienes inmuebles sean rústicos o urbanos, y patrimonios.

Se exceptúan aquellas actividades propias de las Sociedades de Inversión Colectiva o que estén sujetas a requisitos especiales por la legislación sobre el Mercado de Valores.

El código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) correspondiente a la actividad principal es 6420.

La Sociedad Dominante es controlada por el fondo de Inversión KH V Properties 202 S.a.r.l., domiciliado en Luxemburgo.

La moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad es el euro, siendo esta, por lo tanto, su moneda funcional. Todos los importes incluidos en la memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas están reflejados en Euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

La Sociedad deposita sus cuentas anuales en el Registro Mercantil de Madrid.

## **MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020**

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

Las últimas cuentas anuales formuladas corresponden a las del ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020.

El Grupo Matritense quedó constituido el 29 de mayo de 2020 como consecuencia de la adquisición en dicha fecha, por parte de la Sociedad Dominante, de las participaciones sociales de Sociedad dependiente a través de una aportación, indicadas en la nota 1.2.

#### **Régimen fiscal SOCIMI**

Con fecha 29 de septiembre de 2020, y con efectos a partir del 1 de enero de 2020, la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por 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.

El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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

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

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

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 que lo regula.

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

El plazo se computará:

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

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

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

1. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
2. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente, la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición 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.

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

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

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.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Dominante no cumple con los requisitos contemplados en el artículo 4 y 5 de Ley SOCIMI descritos anteriormente por encontrarse dentro del límite temporal de 2 años contemplado por la Ley. A cierre del ejercicio siguiente, es intención del Consejo de Administración y de los socios de la Sociedad, cumplir dichos requisitos.

#### 1.2 SOCIEDADES DEPENDIENTES

Sociedades dependientes son todas las entidades, sobre las que el Grupo ostenta o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control, entendiéndose este como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

A 31 de diciembre de 2020, la sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación, consolidada por el método de integración global, y no auditada, es la siguiente:

Denominación	Actividad	País	% en el Capital Social Directo	Derecho de Voto Directo	Capital Social	Reservas, resultados negativos y otras aportaciones	Resultados	Patrimonio Neto
Inmobiliaria Matritense S.L.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia	España	100%	100%	16.903.8960,00	318.579,62	(1.380.228,53)	15.842.247,09

Los datos registrales y domicilio de la Sociedad dependiente son los siguientes:

Inmobiliaria Matritense S.L. (denominada en su origen Delfines 7 Inversiones, S.L.) se constituye con fecha, 19 de julio de 2016, mediante escritura de constitución, con un capital social de 100.000 euros.

El 22 de noviembre de 2018 se otorgó la escritura de fusión por absorción de las Sociedades INMOBILIARIA RENTA HOGAR, S.A. y RENTA EN PROPIEDAD, S.A. por parte de Inmobiliaria Matritense S.A., traspasándose a la sociedad absorbente en bloque la totalidad del patrimonio de las sociedades absorbidas con la consiguiente liquidación sin disolución de dichas sociedades absorbidas. Dicha operación fue inscrita en el Registro Mercantil en el mes de marzo de 2019. Los efectos relevantes de dicha fusión se explican en las cuentas anuales de 2019 de Inmobiliaria Matritense, S.A.

Con fecha 25 de noviembre de 2019 se realizó un aumento de capital por un importe de 1.257.784,00 euros, mediante la creación de 1.257.784 participaciones sociales de un euro cada una.

El aumento de capital se realizó con una prima de asunción total de 15.062.216,00 euros, y se realizó mediante escritura pública otorgada por el notario D. Javier de Lucas y Cadenas, protocolo número 5486.

El 29 de mayo de 2020, los socios de Inmobiliaria Matritense S.L. aportaron sus participaciones en Inmobiliaria Matritense, S.L. (anteriormente denominada Delfines 7 Inversiones, S.L.) a la sociedad Arenque Triple Cero S.L.

## **MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

a través de una ampliación de capital no dineraria, a cambio de sus participaciones en Inmobiliaria Matritense S.L. recibieron participaciones en Arenque Triple Cero S.L., quedando como socio único de Inmobiliaria Matritense S.L. la sociedad Arenque Triple Cero S.L.

En la misma fecha, Arenque Triple Cero S.L. asumió una ampliación de capital dineraria en Inmobiliaria Matritense S.L. por importe de 15.000.000 de euros, la citada ampliación no llevó aparejada prima de asunción. El capital resultante tras la ampliación fue de 16.357.784 euros, representado por 16.357.784 participaciones sociales de un euro cada una.

Con fecha 29 de junio de 2020 la Junta General de Delfines 7 Inversiones S.L. aprobó la fusión por absorción de la mercantil íntegramente participada Inmobiliaria Matritense, S.A. por parte de la Sociedad, traspasándose a la sociedad absorbente en bloque la totalidad del patrimonio neto de la sociedad absorbida con la consiguiente liquidación sin disolución de dicha sociedad absorbida.

En fecha 3 de agosto de 2020 se eleva a público escritura de fusión por absorción entre las sociedades Delfines 7 Inversiones, S.L. (como sociedad absorbente) e Inmobiliaria Matritense, S.A. (sociedad absorbida). La operación de fusión de la sociedad absorbida por parte de la sociedad absorbente se realiza con extinción sin liquidación de la primera y transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente, que adquiere por sucesión universal los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. Los efectos relevantes de dicha fusión se explican en la nota 5 de las presentes cuentas anuales consolidadas.

El 23 de diciembre de 2020 se eleva a público una ampliación de capital por compensación de créditos en la cifra de 546.112 euros, la citada ampliación fue suscrita por el socio único que era el acreedor de la sociedad titular del crédito. Tras esta ampliación de capital, el capital social quedó fijado en 16.903.896 euros representado por 16.903.896 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una.

El domicilio social de la entidad se encuentra en la calle General Oraá número 5, Madrid.

La Sociedad dependiente tiene por objeto social principal:

- a) La promoción, gestión, y organización de todo tipo de promociones de vivienda, promoción de edificaciones y promoción de actuaciones urbanísticas.
- b) La promoción y gestión en el más amplio sentido de todo tipo de proyectos inmobiliarios realizados por terceros.
- c) Asesoramiento y planificación comercial, incluyendo la realización de elementos promocionales necesarios para ellos; implantación y desarrollo de todo lo anterior.
- d) La adquisición por cualquier medio admitido en Derecho de todo tipo de inmuebles y en general solares para la promoción urbanística, así como el arrendamiento o cesión de locales y todo tipo de inmuebles.
- e) La realización de todo tipo de trámites y gestiones urbanísticas tales como planes parciales, estudios de detalle y en general la dirección y gestión de todo tipo de actuaciones que tengan por objeto la obtención de suelo urbanizable, incluso mediante participación en Juntas de Compensación o en cualquier tipo de promoción en colaboración con Ayuntamientos u otras Administraciones Públicas.
- f) Compraventa al contado o a plazos de maquinaria, bienes de equipo, vehículos o elementos de transporte terrestre, marítimo o aéreo.

## **MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020**

Las últimas cuentas anuales formuladas corresponden a las del ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020. El cierre de las cuentas anuales de la sociedad dependiente es el día 31 de diciembre de 2020.

A 29 de septiembre de 2020, la sociedad dependiente había comunicado a la Delegación Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades corresponden a las situaciones contempladas en el Art. 2 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas ("NOFCAC"), que se indican a continuación:

1. Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
  - b) Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
  - c) Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas anuales consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad Dominante o de otra dominada por esta.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

### **2.1. IMAGEN FIEL**

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 han sido obtenidas a partir de los registros contables de las Sociedades y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1515/2017, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre, y Real Decreto 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos incorporados en el Estado de flujos de efectivo consolidado.

Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales de cada una de las sociedades han sido objeto de la correspondiente homogenización valorativa, adoptando los criterios aplicados a los utilizados en consolidación.

### **2.2. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS**

No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### **2.3. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE**

La preparación de las cuentas anuales consolidadas requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales consolidadas:

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

- 1) Evaluación del principio de empresa en funcionamiento (nota 2.5).
- 2) La vida útil del inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias (notas 4.2 y 4.3).
- 3) La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4.2 y 4.3).
- 4) Valorar algunos pasivos, gastos y compromisos derivados de litigios, compromisos y activos y pasivos contingentes (nota 4.9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre a 31 de diciembre de 2020, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en los próximos ejercicios son los siguientes:

#### Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable el Grupo ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual (Nota 4.3).

#### Deterioro de activos financieros

El Grupo analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.

#### Incentivos al arrendamiento

El Grupo tiene suscritos contratos de arrendamiento con inquilinos en los que se conceden determinados incentivos en forma de carencia y rentas escalonadas. El Grupo calcula los ingresos pendientes de facturar (periodos de carencia) atendiendo al plazo de duración de cada contrato de arrendamiento, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

#### Riesgos relacionados con la adopción del régimen SOCIMI

El Grupo está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2021 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos las sociedades que integran el Grupo están sometidas a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Grupo no cumple con los requisitos de Ley SOCIMI por encontrarse dentro del límite temporal de 2 años contemplado por la Ley. A cierre del ejercicio siguiente, es intención del Consejo de Administración y de los socios de la Sociedad, cumplir dichos requisitos. En este sentido, la estimación del Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos

## **MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020**

fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

#### **2.4. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

Tal como se menciona en la nota 1.1, el Grupo se ha constituido el día 29 de mayo de 2020. Por tanto, no se presenta información comparativa.

#### **2.5. PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO**

El Grupo a 31 de diciembre de 2020 presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 71.081,30 euros y ha registrado pérdidas por importe de 1.054.758,20 euros. El EBITDA registrado en el ejercicio 2020 también ha sido negativo, por importe de 130.124,87 euros.

El Consejo de Administración del Grupo considera que las obligaciones de pago del pasivo corriente serán atendidas con normalidad, motivo por el cual han formulado estas cuentas anuales consolidadas bajo el principio contable de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y liquidación de sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto.

Las cuentas anuales consolidadas han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad del Grupo continúa. No existen incertidumbres importantes relativas a eventos o condiciones que puedan poner de manifiesto dudas significativas sobre la posibilidad de que el Grupo siga funcionando con normalidad en el futuro.

La preparación de esta información financiera ha requerido que la dirección del Grupo haya debido realizar juicios, estimaciones y asunciones, tanto para la aplicación de la normativa vigente, como para la cuantificación de importes de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y asunciones que se han adoptado están basadas en experiencias históricas y otros factores que son razonables bajo las circunstancias existentes.

#### **2.6 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS**

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

#### **2.7 CONSIDERACIONES SOBRE LOS PRINCIPALES IMPACTOS DERIVADOS DE LA PANDEMIA COVID-19**

La Organización Mundial de la Salud elevó el pasado 11 de marzo de 2020 la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 a pandemia internacional. Tras esta declaración, la mayoría de los gobiernos de los países afectados se han visto obligados a tomar medidas en el ámbito de salud pública que han incluido medidas de aislamiento, confinamiento y/o cuarentena en diferente grado según cada gobierno, con limitaciones a la libre circulación de personas, llegando al cierre de fronteras.

La declaración de pandemia, la incertidumbre asociada a su evolución y las medidas excepcionales de confinamiento tomadas para hacerla frente han generado una desaceleración de la actividad económica a nivel mundial de gran envergadura.

La rapidez en la evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha requerido de la adopción de diversas medidas inmediatas para hacer frente a una crisis sanitaria sin precedentes y de enorme magnitud, tanto por el número de personas afectadas, como por el impacto económico y social que ha generado, en los ámbitos nacional,

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

europeo y mundial. Estas medidas se iniciaron en el ámbito nacional con el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, y que se prorrogó sucesivamente y en diferentes grados hasta su finalización el 21 de junio de 2020.

Como continuación a las medidas anteriores, el Gobierno de España ha promulgado diferentes disposiciones para gestionar la crisis sanitaria y su impacto económico y social, así como para la protección y reactivación del empleo y de la actividad económica, tanto a nivel nacional, como mediante determinadas medidas a nivel sectorial. Estas disposiciones han venido acompañadas a su vez por otras iniciadas en los ámbitos del resto de las administraciones públicas y organismos territoriales, principalmente comunidades autónomas y ayuntamientos.

En este contexto, el Consejo de Administración y la Dirección de la Sociedad durante el ejercicio 2020, han realizado un análisis periódico de las magnitudes más significativas de activos y pasivos de las Cuentas Anuales, que podrían tener un mayor riesgo de deterioro o de impacto por el Covid-19, concluyendo que no existe ningún impacto relevante sobre dichas magnitudes.

### 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

#### 3.1. PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Socios es la que se muestra a continuación:

BASE DE REPARTO	2020
Beneficio (Pérdida) obtenido en el ejercicio	(148.787,58)
<b>TOTAL</b>	<b>(148.787,58)</b>
<b>APLICACIÓN</b>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(148.787,58)
<b>TOTAL</b>	<b>(148.787,58)</b>

#### 3.2. LIMITACIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible al Accionista.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendo a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en la Ley SOCIMI, por la que se regulan la Sociedad Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (Ver nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa o indirectamente. Si existiese pérdidas de

## **MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020**

ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad Dominante fuera inferior a la cifra de capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, ni directa ni indirectamente.

#### **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, de acuerdo con lo establecido al marco normativo de la información financiera aplicable, han sido las siguientes:

##### **4.1 PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN**

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales individuales de las sociedades integrantes del Grupo se incorporan a los estados financieros consolidados por el método de integración global. Este método se ha aplicado de acuerdo con los siguientes criterios:

###### *a) Homogeneización temporal*

Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha que las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante.

Las sociedades dependientes tienen establecida la misma fecha de cierre y periodo que la Sociedad Dominante, por lo que no es necesaria una homogeneización temporal.

###### *b) Homogeneización valorativa*

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los estados financieros individuales de las sociedades dependientes se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.

###### *c) Agregación*

Las diferentes partidas de los estados financieros individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

###### *d) Eliminación inversión-patrimonio neto*

Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad Dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición.

En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la Sociedad Dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

#### *e) Participación de socios externos*

El Grupo no tiene socios externos ya que las sociedades dependientes lo son al 100% respecto a la Sociedad Dominante.

#### *f) Eliminaciones de partidas intra-grupo*

Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

## 4.2 FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN

La adquisición por parte de la sociedad dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base a valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

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

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

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

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

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

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

La Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, modifica, entre otras disposiciones, el Código de Comercio (art 39.4), la Ley de Sociedades de Capital (art 273.4) y la Ley del Impuesto sobre Sociedades (art 12.2 y 13.3).

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

Con efectos para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016, desde el punto de vista contable y fiscal desaparecen los inmovilizados intangibles de vida útil indefinida. Cualquier tipo de activo intangible (patentes, licencias, registros, marcas, etc.) pasa a tener la consideración de activos intangibles de vida útil definida.

El fondo de comercio se amortizará contable y fiscalmente en función de su vida útil. Cuando la vida útil no pueda estimarse de manera fiable, contablemente se amortizará en un plazo de 10 años (salvo que otra disposición legal o reglamentaria establezca un plazo diferente) y fiscalmente en un plazo de 20 años (en la actualidad, la "amortización" fiscal para los activos de vida útil indefinida es también del 5%).

#### 4.3 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe del balance consolidado relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen arrendados a terceros (Nota 7).

Los elementos incluidos en este epígrafe 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 o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos financieros de la financiación relacionados con la construcción de las inversiones inmobiliarias de plazo superior a un año fueron capitalizados como parte del coste hasta la puesta en marcha del activo.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimientos son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre los valores de coste y se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual es como sigue.

Elementos	Años vida útil
Construcciones	50

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad Dominante revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

El Grupo Matritense reconoce la depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. El Consejo de Administración de la sociedad dominante, como representantes de los Accionistas ha considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (ver nota 9).

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

#### ***Deterioro del valor de inversiones inmobiliarias***

El Grupo evalúa periódicamente si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

El Grupo, dota las oportunas provisiones de depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste amortizado. Los Administradores de la Sociedad Dominante, como representantes de los accionistas, han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Savills Aguirre Newman S.A.U.). Dichas valoraciones, se han realizado en base a las siguientes asunciones:

La base de valoración utilizada por el tasador experto independientes es la de valor de mercado, que se ha efectuado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada en noviembre de 2019 y efectiva desde el 31 de enero de 2020 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".

Los métodos de valoración empleados son Metodología de Capitalización de Rentas, Descuento de Flujo de Caja (DFC) y Comparación:

1. La Metodología de Capitalización de Rentas proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Al objeto de evaluar el valor de mercado de la propiedad, la rentabilidad sostenible futura se capitaliza a una tasa de rendimiento que refleja los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad y su potencial comercial. Así mismo, si existe evidencia de las transacciones comparables realizadas en ese mercado, las analizan y aplican. Puede resultar apropiado aplicar ciertos enfoques más amplios o detallados del método de capitalización de rentas, especialmente en relación con propiedades ligadas a una actividad económica de mayor tamaño o más compleja. Pueden analizarse los flujos de caja descontados y los diferentes flujos de ingresos.
2. Para determinar el valor de un inmueble mediante DFC se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de realquiler y la venta a futuro del inmueble a una yield. La actualización de los gastos, las rentas y el valor de venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento (TIR).
3. La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.

#### 4.4 ARRENDAMIENTOS

##### *Arrendamiento financiero*

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. El Grupo, no mantiene contratos de arrendamiento financiero alguno a 31 de diciembre de 2020.

##### *Arrendamiento operativo*

Las inversiones inmobiliarias se encuentran arrendadas a terceros. Estos arrendamientos se califican como arrendamientos operativos.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se devengan de manera lineal durante el plazo estimado del arrendamiento. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

#### 4.5 ACTIVOS FINANCIEROS

##### Clasificación y valoración

##### *Préstamos y partidas a cobrar:*

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance consolidado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

##### Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance consolidado cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

#### Intereses recibidos de activos financieros

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

#### Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, el Grupo evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

## 4.6 PASIVOS FINANCIEROS

#### Clasificación y valoración

##### ***Débitos y partidas a pagar:***

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance consolidado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

#### Baja de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

## 4.7 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

#### Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa a los gastos o ingresos por impuesto corriente y la parte correspondiente a los gastos o ingresos por impuestos diferidos el impuesto corriente en la cantidad que las sociedades del grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre beneficios relativas a un ejercicio.

## **MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020**

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

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

Por su parte los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida en que se considere probable que las sociedades del grupo vayan a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

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

#### **Régimen SOCIMI**

Con fecha 14 de septiembre de 2020, y con efectos a partir del 1 de enero de 2020, el socio único de la Sociedad Dependiente comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Con fecha 29 de septiembre de 2020, y con efectos a partir del 1 de enero de 2020, la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante el ejercicio 2020 sin perjuicio de que, durante el mismo, el Grupo no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, el Grupo dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

#### 4.8 INGRESOS Y GASTOS

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

##### Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo estimado de duración del contrato.

#### 4.9 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

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

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

#### 4.10 ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

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

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

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que, dada la naturaleza de la actividad desarrollada por

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

el Grupo, su impacto es poco significativo, estando en todo caso suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro que tienen suscritas.

#### 4.11 COMBINACIONES DE NEGOCIOS

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

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

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

- i. Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- ii. El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

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

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

#### Fecha de efectos contables

En las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo, la fecha de efectos contables será la de inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión siempre que sea posterior al momento en que las sociedades se hubiesen incorporado al grupo. Si una de las sociedades se ha incorporado al grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o escisión, la fecha de efectos contables será la fecha de adquisición.

En el supuesto de que las sociedades que intervienen en la operación formasen parte del grupo con anterioridad al inicio del ejercicio inmediato anterior, la información sobre los efectos contables de la fusión no se extenderá a la información comparativa.

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

Si entre la fecha de aprobación de la fusión y la de inscripción en el Registro Mercantil se produce un cierre, la obligación de formular cuentas anuales subsiste para las sociedades que participan en la operación, con el contenido que de ellas proceda de acuerdo con los criterios generales recogidos en el apartado 2.2 de la norma de registro y valoración 19ª Combinaciones de negocios.

#### 4.12 TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

Las transacciones con partes vinculadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

### 5. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Fusión por absorción Delfines 7 Inversiones, S.L. (sociedad absorbente) e "Inmobiliaria Matritense, S.A." (sociedad absorbida)

Tal y como se indica en la nota 1.2, con fecha 29 de junio de 2020 la Junta General de Delfines 7 Inversiones S.L. aprobó la fusión por absorción de la mercantil íntegramente participada Inmobiliaria Matritense, S.A. por parte de la Sociedad, traspasándose a la sociedad absorbente en bloque la totalidad del patrimonio neto de la sociedad absorbida con la consiguiente liquidación sin disolución de dicha sociedad absorbida.

De acuerdo con el proyecto de fusión aprobado por las respectivas Juntas Generales de las Sociedades fusionadas, todas las operaciones llevadas a cabo por la sociedad absorbida se consideran realizadas a efectos contables por la Sociedad absorbente a partir del 1 de enero de 2020.

Con fecha 1 de septiembre, se ha inscrito en el Registro Mercantil dicha operación de fusión.

Sin embargo, la fecha de la combinación de negocios, de acuerdo con la NRV 19, ha de fijarse en la fecha de toma de control que se produjo el día 26 de noviembre de 2019, fecha a la que se refieren los cálculos que ahora se detallan (fecha de primera consolidación).

El órgano de administración considera que la adquisición de las acciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense, S.A. es una adquisición de un negocio por las siguientes razones:

- a) La adquisición se realizó mediante la adquisición del 100% de las acciones representativas del capital social de la entidad, asumiendo todos los activos, pasivos, medios de producción y contratos de los que es parte la sociedad.
- b) El coste de la adquisición supera el valor razonable de los activos brutos a la fecha de adquisición excluyendo el efectivo o activos equivalentes, incluso sin tener en consideración las plusvalías derivadas de los efectos de los pasivos por Impuestos diferidos.
- c) La sociedad ha mantenido sus activos, empleados y contratos en operación constante. Para la adquirente el mantenimiento de la plantilla de la sociedad adquirida resulta esencial, pues venían realizando todas las tareas de gestión y operación del negocio, tales como la gestión de los contratos de arrendamiento, el mantenimiento de los activos, la gestión y repercusión de los gastos, la gestión fiscal y bancaria y todo ello, bajo unos protocolos y prácticas preestablecidas y llevadas a cabo por personal con la formación adecuada.

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

- d) Por último, el plan de negocio de la compañía a seguir tras la adquisición, no bascula sobre una actividad distinta, sino en una intensificación de la explotación mediante la mejora de enfoque comercial y el aprovechamiento de sinergias.

Adicionalmente, la sociedad ha realizado una prueba de concentración para evaluar que se trata de la adquisición de un negocio.

El detalle de la contraprestación entregada, del valor razonable de los activos netos adquiridos y del fondo de comercio fue como sigue:

	<b>Euros</b>
Efectivo pagado	29.679.009,50
<b>Total contraprestación entregada</b>	<b>29.679.009,50</b>
Valor razonable de activos netos adquiridos	22.226.567,13
<b>FONDO DE COMERCIO<sup>1</sup></b>	<b>7.452.442,37</b>
<b>Dotación Amortización 2019</b>	<b>(71.444,14)</b>

No existía ninguna contraprestación contingente que dependiera de hechos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones a cambio del control del negocio adquirido.

El Grupo reconoció en resultados costes relacionados con la transacción por importe de 288.173,44 euros.

El fondo de comercio representa el exceso del coste de adquisición de la participación de Inmobiliaria Matritense, S.A. sobre el valor razonable de los activos netos identificables de la adquirida en la fecha de adquisición (activos, pasivos y pasivos contingentes). Los factores más relevantes que supusieron el reconocimiento del fondo de comercio fueron por un lado la consideración de la operación como adquisición de negocio por las razones que ya se han explicitado antes y por otro, por la valoración actual de los flujos esperados de negocio adquirido con el modelo que se implementara y que al cierre del ejercicio 2020 ya ha demostrado margen para mejorar la rentabilidad económica del negocio.

A continuación, se detallan los activos y pasivos reconocidos a valor razonable como resultado de la adquisición en la fecha de primera consolidación:

	<b>Valor razonable Euros</b>	<b>Valor en libros Euros</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Inversiones inmobiliarias	28.944.300	1.023.568,07
Fianzas a LP	104.378	104.378
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>29.991.678</b>	<b>1.127.946,07</b>
Activo Circulante	1.065.348,29	1.065.348,29
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>1.065.348,29</b>	<b>1.065.348,29</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>31.057.026,29</b>	<b>2.193.294,36</b>
Pasivos no corrientes	129.950,25	129.950,25

<sup>1</sup> A fecha de primera consolidación

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

Pasivos corrientes	777.325,93	777.325,93
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>907.276,18</b>	<b>907.276,18</b>

El Grupo efectuó la asignación del precio de adquisición a los valores razonables de los activos en base a una valoración previa de cada tipo de partida. En concreto la valoración de las inversiones inmobiliarias se basaron en valoraciones de expertos independientes. En concreto Savills Aguirre Newman facilitó una valoración de acuerdo con los estándares RICS para cada uno de los activos inmobiliarios de los que era titular la empresa. El valor del resto de los activos fijos de la adquirida, se despreciaron por estar incorporados a los anteriores y por tanto estar comprendidos en su valoración. Respecto de los Activos corrientes y pasivos, se conservó el valor en libros al no haber razones para considerar que sus valores diferían de los razonables

Tras la valoración efectuada, el Grupo consideró que el valor neto contable de los activos y pasivos a la fecha de adquisición correspondía con su valoración a valor razonable

Como consecuencia de los incrementos de valor reconocidos frente a sus valores fiscales se reconoció un pasivo por impuesto diferido de 6.980.182,98 euros.

## 6. FONDO DE COMERCIO

El detalle de los movimientos del fondo de comercio de fusión del Grupo durante el ejercicio 2020 es el siguiente:

Descripción	Saldo al 29/05/2020	Alta por incorporación al perímetro	Amortización del ejercicio	Bajas	Trasposos	Saldo a 31/12/2020
Fusión Inmobiliaria Matritense, S.A.	-	7.148.165,67	(497.431,52)	-	-	6.650.734,15
<b>Valor neto contable</b>	-	<b>7.148.165,67</b>	<b>(497.431,52)</b>	-	-	<b>6.650.734,15</b>

El fondo de comercio surge de la aportación del 100% de las participaciones sociales de Inmobiliaria Matritense S.L. en Arenque Triple Cero S.L., por la diferencia del precio pagado en el momento de la adquisición por parte de Delfines 7 Inversiones S.L. de las acciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.A., propietaria original de todos los inmuebles de los que actualmente es propietaria Inmobiliaria Matritense S.L., y el valor razonable de los activos y pasivos de las Sociedades en el momento de adquisición.

El fondo de comercio de fusión se amortiza a razón de un 10% anual. Al cierre del ejercicio, se ha comprobado la existencia de indicios de deterioro de valor para, en su caso, proceder a efectuar su eventual deterioro.

### Deterioro de valor del fondo de comercio de fusión

La sociedad ha tenido en cuenta si ha habido alguna evidencia de deterioro de valor del fondo de comercio, considerando los rendimientos económicos futuros como estimaciones contrastables y objetivas que pudieran poner de manifiesto dicha evidencias.

De acuerdo con las estimaciones de las que disponen los administradores de la Sociedad, se considera recuperable el valor neto del fondo de comercio registrado a 31 de diciembre de 2020.

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

**7. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	Euros					
	Saldo al	Alta por	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al
	29/05/2020	incorporación al perímetro				31.12.2020
Terrenos	-	24.724.510,61	-	(318.218,63)	-	24.406.291,99
Construcciones	-	6.643.296,25	789.213,84	(547.175,73)	-	6.885.334,35
<b>Coste</b>	-	<b>31.367.806,86</b>	<b>789.213,84</b>	<b>(865.394,36)</b>	-	<b>31.291.626,34</b>
Amortización de Construcciones	-	(222.004,90)	(93.562,57)	-	-	(315.567,47)
<b>Amortización</b>	-	<b>(222.004,90)</b>	<b>(93.562,57)</b>	-	-	<b>(315.567,47)</b>
Deterioro	-	-	(110.000,00)	-	-	(110.000,00)
<b>Deterioro</b>	-	-	<b>(110.000,00)</b>	-	-	<b>(110.000,00)</b>
<b>Valor neto contable</b>	-	<b>31.145.801,96</b>	<b>585.651,27</b>	<b>(865.394,36)</b>	-	<b>30.866.058,87</b>

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con la valoración realizada por Savills Aguirre Newman se detallan a continuación:

Descripción	Valoración
Blasco de Garay,96	4.535.000
José Espelius,9	10.688.000
San Vicente Ferrer,53	3.620.000
Blasco de Garay,98	7.438.000
1ºb Pedro del Campo,1	172.000
P. Campo,4	284.000
Dos Amigos,6	2.266.000
Pl. República Argentina 7	2.586.000
Local. Parque Éboli	70.000
<b>TOTAL</b>	<b>31.659.000</b>

Las altas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2020 corresponden con obras de reformas realizadas sobre diversos activos de la sociedad.

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020**

Las bajas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2020 corresponden, en su mayoría, con la venta de los siguientes activos durante el ejercicio 2020:

	<b>Valor en Libros</b>	<b>Valor de Venta</b>
G <sup>a</sup> Gutierrez, 42	412.000	450.000,00
LOCAL 2 P.Pilas,7	98.000	24.842,04
LOC.3 P.Pilas,7	55.000	28.542,04
LOC.4 P. Pilas,7	3.900	29.599,15
LOC.I-B P.Pilas,9	93.400	29.599,15
LOC.I.S.Gredos,13	16.500	16.073,40
LOC.i.S.Gredos,15	16.500	16.020,54
LOC D S. Gredos, 13	32.000	16.538,53
Pza garaje B P. Pilas 7	8.000	7.928,34
Pza garaje C P. Pilas 7	8.000	7.928,34
Pza garaje D P. Pilas 7	8.000	7.928,34

Se ha registrado la correspondiente pérdida por enajenación de las inversiones inmobiliarias por importe de 116.300,02 euros.

El Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

En cuanto a la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone el Grupo a 31 de diciembre de 2020, la totalidad de las mismas comprende activos inmobiliarios, en su mayoría edificios enteros, ofrecidos en alquiler.

#### **DETERIOROS DE VALOR**

El Grupo ha realizado valoraciones de toda su cartera inmobiliaria con fecha 31 de diciembre de 2020 (ver nota 7.2). Como resultado de tales valoraciones, se ha registrado un deterioro en dos de los activos propiedad del grupo por importe de 110.000 euros por comparación entre el valor contable y su valor razonable.

#### **7.1 ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS**

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos.

Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a 1.159.445,31 euros en el ejercicio 2020.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes, considerando las primeras fechas de ruptura del contrato acordado con cada inquilino. En las mismas, no se han tenido en cuenta los incrementos por inflación que puedan producirse en el futuro:

	<b>31/12/2020</b>
Hasta un año	1.185.000,00
Entre uno y cinco años	4.740.000,00
Más de cinco años	-
<b>TOTAL</b>	<b>5.925.000,00</b>

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

**7.2 OTRA INFORMACIÓN**

**Valor de mercado e hipótesis clave para el cálculo del valor razonable utilizadas por Savills Aguirre Newman:**

A 31 de diciembre de 2020, según el último estudio realizado por un experto independiente, el valor de mercado agregado de las inversiones inmobiliarias es de 31.659.000 euros.

- Para establecer la opinión sobre el valor razonable se han utilizado transacciones comparables recientes del mercado en condiciones de plena competencia siempre que sea posible.
- Se han valorado las Propiedades individualmente y no se ha tenido en cuenta ningún descuento o prima que pueda negociarse en el mercado si la totalidad o parte de la cartera se comercializara simultáneamente, en lotes o en conjunto.
- El informe de valoración debe leerse siempre junto con los informes de valoración de los inmuebles.
- El valor agregado de los inmuebles del Grupo o Market value, es de 31.659.000 euros sin IVA.
- Las valoraciones han sido preparadas de acuerdo con la Evaluación de RICS - Estándares profesionales. Incorporando los Estándares Internacionales de Valoración” publicada en noviembre de 2019.
- Savills Aguirre Newman cuenta con suficiente conocimiento, local y nacional, de las condiciones actuales del mercado inmobiliario en cuestión y tiene las habilidades y conocimientos necesarios para llevar a cabo las evaluaciones de manera competente.
- Cuando los conocimientos y habilidades requeridos en el Libro Rojo han sido prestados por más de un valorador dentro de Savills Aguirre Newman, confirmamos que se ha conservado una lista de dichos valoradores dentro de los documentos de trabajo, junto con la confirmación de que cada valorador nombrado cumple con los requisitos del Libro Rojo.
- Se han tenido en cuenta distintas suposiciones en cuanto a la tenencia, el arrendamiento, el urbanismo y las condiciones y reparaciones efectuadas en los edificios y en los terrenos - incluyendo la contaminación del suelo y del agua subterránea.
- Si alguna de las informaciones o suposiciones en las que se basa la valoración se determinase posteriormente que son incorrectas, las cifras de valoración también podrían ser incorrectas.

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

**8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**8.1. ACTIVOS FINANCIEROS**

El detalle de activos financieros es el siguiente:

Categorías	Créditos Derivados y Otros		
	No corriente	Corriente	Total
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8.1.1)	-	486.795,75	486.795,75
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.1.2)	104.378,00	120.985,57	225.363,57
<b>Total</b>	<b>104.378,00</b>	<b>607.781,32</b>	<b>712.159,32</b>

**8.1.1 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

El detalle de dichos activos en euros es el siguiente:

	2020
Cuentas corrientes	485.806,01
Caja	989,74
	<b>486.795,75</b>

El rendimiento de estos activos se basa en los tipos de interés variables o a corto plazo. Debido a su alta liquidez, el valor razonable de los presentes activos coincide con su valor contabilizado.

**8.1.2 PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR**

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020, en euros, es la siguiente:

Activos Financieros	2020	
	Largo plazo	Corto plazo
<b>Créditos por operaciones comerciales</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	120.985,57
	-	<b>120.985,57</b>
<b>Créditos por operaciones no comerciales</b>		
Fianzas y depósitos	104.378,00	-
	<b>104.378,00</b>	-
<b>Total</b>	<b>104.378,00</b>	<b>120.985,57</b>

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios se presenta neto de las correcciones por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones son los siguientes:

	2020
Altas por fusión	98.897,95
Dotaciones	-
Reversiones	-
<b>Saldo final</b>	<b>98.897,95</b>

La exposición máxima al riesgo de crédito, a fecha de presentación de la información, es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. El Grupo mantiene determinados instrumentos de garantía para cubrir cualquier contingencia en algún posible impago de las rentas.

Vencimientos de los activos financieros

El vencimiento de los activos financieros a largo plazo para el ejercicio 2020, es como se detalla:

	2022	2023	2024	Resto	Total
Fianzas	-	-	-	104.378,00	104.378,00
	-	-	-	<b>104.378,00</b>	<b>104.378,00</b>

## 8.2 PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a largo plazo es el siguiente, en euros:

Categorías	2020		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)	14.838.587,70	338.053,82	15.176.641,52
<b>Total</b>	<b>14.838.587,70</b>	<b>338.053,82</b>	<b>15.176.641,52</b>

El detalle de pasivos financieros a corto plazo es el siguiente, en euros:

Categorías	2020		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)	-	609.105,23	609.105,23
<b>Total</b>	-	<b>609.105,23</b>	<b>609.105,23</b>

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

**8.2.1 DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR**

El detalle a 31 de diciembre de 2020 se indica a continuación, en euros:

	2020	
	No Corriente	Corriente
<b>Por operaciones comerciales</b>		
Proveedores	-	471.801,42
Acreedores varios	-	30.584,60
	-	<b>502.386,02</b>
<b>Por operaciones no comerciales</b>		
Deudas con entidades de crédito (Nota 8.2.1.a)	14.838.587,70	-
Deudas con accionistas (Nota 8.2.1.b)	-	180.665,75
Otras deudas	-	(76.852,31)
Fianzas y depósitos	338.053,82	
	<b>15.176.641,52</b>	<b>103.813,44</b>
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	2.905,77
<b>Total</b>	<b>15.176.641,52</b>	<b>609.105,23</b>

8.2.1.a) Deudas con entidades de crédito

La sociedad Inmobiliaria Matritense, S.A. formalizó un contrato de préstamo con la entidad CaixaBank. S.A. por importe máximo de 16.500.000 euros. El importe de la financiación está estructurado en dos tramos:

- a. Tramo A: crédito mercantil por importe máximo de 15.000.000 euros que se destinará a la financiación del pago de dividendos, devolución de prima o reducción de capital.
- b. Tramo B: crédito mercantil por importe máximo de 1.500.000 euros que se destinará a la financiación de los importes debidos en la realización de las Obras de Capex.

El Grupo tiene a 31 de diciembre de 2020 una deuda total en valor nominal de 15.262.000 euros (14.838.587,70 euros a coste amortizado).

Las garantías hipotecarias de primer rango de este crédito son los siguientes inmuebles:

1. Inmueble sito en la calle Blasco de Garay número 96 de Madrid. Referencia Catastral: 9869408VK3796H0001YP.
2. Inmueble sito en la calle Blasco de Garay número 98 de Madrid. Referencia Catastral: 9869409VK3796H0001GP.

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

3. Inmueble sito en la calle José Espelius número 9 de Madrid. Referencia Catastral: 7637601VK3773f0001PW.

4. Inmueble sito en la calle San Vicente Ferrer número 53 de Madrid. Referencia Catastral: 0054405VK4705c0001RH.

5. Inmueble sito en la calle Dos Amigos número 6 de Madrid. Referencia Catastral: 9853903VK3795D0001IE.

Además de las garantías hipotecarias, para garantizar el crédito se constituyó una prenda de primer rango con desplazamiento de la posesión sobre las acciones, los arrendamientos, los contratos de seguro y sobre ciertas cuentas corrientes relacionadas con la concesión del crédito para el proyecto de la Sociedad.

La Sociedad Inmobiliaria Matritense, S.L. es titular actual de dicho contrato como consecuencia de las operaciones corporativas realizadas que conllevan sucesión universal.

8.2.1.b) Deudas con accionistas

El detalle de las deudas con accionistas se muestra a continuación:

CUENTA	VINCULACIÓN	CONCEPTO	2020
Préstamo de KH V Properties 202 S.a.r.l	Accionista	Línea de crédito	180.665,75
<b>TOTAL</b>			<b>180.665,75</b>

El préstamo concedido por KH V Properties 202 S.a.r.l es una línea de crédito, por el que el Prestamista se compromete a poner a disposición del Prestatario una línea de crédito por importe de 350.000 euros. La citada línea de crédito tendrá la finalidad de financiar las obras de Capex de los inmuebles propiedad de Inmobiliaria Matritense, S.L., de la que Matritense Real Estate, S.A. (anteriormente denominada Arenque Triple Cero, S.L.) es socia única.

La línea de crédito estará disponible hasta el 21 de diciembre de 2021. El interés que generará será del 15% anual sobre la cantidad dispuesta. Además, también incluye un interés de demora del 20%, que se devengará diariamente sobre la cantidad impagada.

Dicho préstamo ha sido cancelado al momento de formular las presentes cuentas anuales.

Vencimientos de los pasivos financieros

El vencimiento de los pasivos financieros a largo plazo para el ejercicio 2020, es como se detalla:

	2022	2023	2024	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	356.426,30	505.573,70	300.000,00	14.100.000,00	15.262.000,00

## **MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

#### Cumplimiento de condiciones contractuales

El contrato de financiación descrito en la nota 8.2.1.a) incluye obligaciones de información y de cumplimiento habituales en este tipo de financiaciones. La dirección del Grupo considera que dichas obligaciones se cumplen al cierre del ejercicio 2020. Entre dichas obligaciones, se incluye la obligación de cumplimiento de un ratio financiero. La dirección de la empresa considera que dicho ratio financiero se cumple al cierre del ejercicio 2020 teniendo en cuenta sus interpretaciones de las definiciones establecidas en el contrato para el cálculo de dicho ratio, el cual ha sido reformulado por la dirección para incorporar la información financiera definitiva del ejercicio 2020 de Inmobiliaria Matritense, S.A. y las mencionadas interpretaciones. No obstante, una eventual interpretación distinta por parte del financiador podría variar dicha conclusión sobre el cumplimiento. Si este evento se produjera, de acuerdo con el contrato de financiación, el Grupo tendría que realizar una amortización anticipada de 4 millones de euros, una vez pasados 6 meses desde la entrega a la entidad financiera del certificado de cumplimiento (la cual aún no se ha producido a la fecha de formulación de estas cuentas anuales), con fecha límite el 1 de enero de 2023 o, como alternativa, vender uno de sus activos para atender dicha amortización anticipada, debiendo dedicarse entonces a amortización anticipada el importe total obtenido por la venta menos los gastos de la venta. Aun cuando este evento se produjera, el consejo de la sociedad dominante ha evaluado los potenciales impactos y considera que no se compromete la viabilidad del Grupo, habida cuenta de los valores de mercado de los activos que serían objeto de venta.

#### Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

El préstamo con entidades de crédito ha devengado unos intereses en el ejercicio 2020 por importe de 12.006,33 euros.

## **9. FONDOS PROPIOS**

### **9.1 Capital social**

Al 31 de diciembre de 2020 el capital social de la sociedad dominante es de 18.166.517,00 euros, y está representado por 18.166.517 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

La Sociedad dominante se constituyó con fecha 18 de marzo de 2020 con un capital social de 3.000,00 euros.

Con fecha 29 de mayo de 2020 se realizó una ampliación de capital por un importe de 17.617.517,00 euros, mediante la creación de 17.617.517 participaciones sociales de un euro cada una. Las participaciones sociales emitidas se desembolsaron mediante aportaciones no dinerarias consistentes en todas las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.L.

El 23 de diciembre de 2020 se eleva a público una ampliación de capital por compensación de créditos en la cifra de 546.000,00 euros, la citada ampliación fue suscrita por los socios los acreedores de la sociedad titular del crédito. Tras esta ampliación de capital, el capital social quedó fijado en 18.166.517,00 euros representado por 18.166.517 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una.

La transmisibilidad de las participaciones sociales será libre entre socios, cónyuge, descendiente, ascendiente y empresas del grupo. Sin embargo, estará sometida a un derecho de asunción preferente cuando la transmisión se quiera realizar a favor de un tercero, será necesario que la sociedad otorgue su consentimiento, todo esto se encuentra recogido en el artículo 7 de los Estatutos Sociales.

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

Las sociedades que participan directa o indirectamente en el capital social de la Sociedad en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

Sociedad	Número de acciones	Porcentaje de Participación	Valor Nominal
KH V ESTATES 906, S.á.r.l	9.219.995	50,75%	1 EURO
DIAGONAL 477 SLU	2.999.996	16,51%	1 EURO

**9.2 Reservas**

El detalle de las reservas es el siguiente:

	2020
Reservas en sociedades consolidadas	(1.407.411,29)
<b>TOTAL</b>	<b>(1.407.411,29)</b>

**10. SITUACIÓN FISCAL**

**10.1 Impuestos sobre beneficios**

El importe neto de los ingresos y gastos a 31 de diciembre de 2020 coincide con la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades.

**10.2 Saldos con administraciones públicas**

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	31/12/2020	
	Activo	Pasivo
<b>No Corriente</b>		
Activos por impuesto diferido	1.763,84	-
Pasivos por impuesto diferido	-	6.813.027,13
<b>TOTAL</b>	<b>1.763,84</b>	<b>6.813.027,13</b>
<b>Corriente</b>		
Activos por impuesto corriente	106.593,29	-
Impuesto al Valor Añadido (IVA)	101.368,19	
Retenciones y pagos a cuenta	-	6.431,40
Pasivos por impuesto corriente		129.104,44
<b>TOTAL</b>	<b>207.961,48</b>	<b>135.535,84</b>

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

**10.3 Situación fiscal**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por el Grupo. No obstante, los de la misma consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta no haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido su plazo de prescripción, que es de cuatro periodos impositivos.

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene abiertos a inspección fiscal todos los impuestos a los que está sujeto desde el ejercicio 2017 hasta el ejercicio 2020. Para los ejercicios pendientes de inspección, existen ciertos pasivos y contingencias fiscales cuya cuantificación no es posible determinar objetivamente, para los que no se ha registrado provisión alguna en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

**11. INGRESOS Y GASTOS**

**11.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del Grupo correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades es la siguiente:

<b>PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (Euros)</b>	<b>29/05/2020 a 31/12/2020</b>	<b>PROFORMA 2020 (Ver nota 11.4)</b>
Ingresos por arrendamiento	619.208,67	1.159.445,31
<b>TOTAL</b>	<b>619.208,67</b>	<b>1.159.445,31</b>

Los ingresos por arrendamiento corresponden a los ingresos recibidos por la Sociedad dependiente por el alquiler de activos inmobiliarios.

**11.2. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

<b>PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (Euros)</b>	<b>29/05/2020 a 31/12/2020</b>	<b>PROFORMA 2020 (Ver nota 11.4)</b>
<b>Servicios Exteriores</b>		
Reparaciones y conservación	23.465,30	43.623,80
Servicios profesionales independientes	336.482,11	820.957,27
Primas de seguros	16.847,96	16.847,96
Servicios bancarios	2.709,53	3.321,10
Publicidad	605,00	605,00
Suministros	57.623,73	91.002,92
Otros servicios	12.546,64	19.737,76

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

<b>TOTAL SERVICIOS EXTERIORES</b>	<b>450.280,27</b>	<b>996.095,81</b>
<b>Tributos</b>		
Impuesto locales y autónomos	224.288,73	224.588,73
Ajustes por IVA	-	4.816,47
<b>TOTAL TRIBUTOS</b>	<b>224.288,73</b>	<b>229.405,20</b>
<b>TOTAL OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>674.569,00</b>	<b>1.225.501,01</b>

El epígrafe de "Reparaciones y conservación" incluye gastos relacionados con las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo.

**11.3. RESULTADO FINANCIERO**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

<b>PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (Euros)</b>	<b>29/05/2020 a 31/12/2020</b>	<b>PROFORMA 2020 (Ver nota 11.4)</b>
<b>Ingresos financieros:</b>	<b>112,18</b>	<b>112,18</b>
Otros ingresos financieros	112,18	112,18
<b>Gastos financieros:</b>	<b>(145.502,81)</b>	<b>(156.041,84)</b>
Intereses de préstamos con empresas del Grupo (Nota 12.1)	(665,75)	(665,75)
Otros	(144.837,06)	(155.376,09)
<b>RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO</b>	<b>(145.390,63)</b>	<b>(155.929,66)</b>

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

**11.4. INGRESOS Y GASTOS PROFORMA**

El Consejo de Administración ha decidido incluir en la información de la memoria referente a los ingresos y gastos, además de la obtenida de acuerdo con los principios y normas contables que resultan de aplicación (Nota 2), la información proforma correspondiente a la cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2020 que se hubiera obtenido si el Grupo se hubiera constituido el 01/01/2020, habiendo calculado esta anualización a efectos comparativos con ejercicios sucesivos.

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA</b>	<b>PROFORMA 2020</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>1.159.445,31</b>
Prestaciones de servicios	1.159.445,31
<b>Gastos de personal</b>	<b>(105.649,42)</b>
Sueldos, salarios y asimilados	(80.311,25)
Cargas sociales	(25.338,17)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(1.225.501,01)</b>
Otros gastos de gestión corriente	(1.225.501,01)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(1.013.132,72)</b>
<b>Excesos de provisiones</b>	
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>(226.300,02)</b>
Deterioros y pérdidas	(110.000,00)
Resultados por enajenaciones y otras	(116.300,02)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(1.411.137,86)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>112,18</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros	112,18
<b>Gastos financieros</b>	<b>(156.041,84)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(155.929,66)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(1.567.067,52)</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>38.051,41</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(1.529.016,11)</b>
<b>Resultado atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>(1.529.016,11)</b>
<b>Resultado atribuido a socios externos</b>	<b>-</b>

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

**12. PARTES VINCULADAS**

**12.1 OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS**

El detalle de saldos y transacciones acreedoras se corresponde con el cuadro que a continuación de detalla:

2020			
Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
KH V PROPERTIES 202 SARL	Accionista	Línea de crédito	180.665,75
<b>Total</b>			<b>180.665,75</b>

El préstamo concedido por KH V Properties 202 S.a.r.l es una línea de crédito, por el que el Prestamista se compromete a poner a disposición del Prestatario una línea de crédito por importe de 350.000 euros. La citada línea de crédito tendrá la finalidad de financiar las obras de capex de los inmuebles propiedad de Inmobiliaria Matritense, S.L., de la que Matritense Real Estate, S.A. (anteriormente denominada Arenque Triple Cero, S.L.) es socia única. La sociedad dependiente Inmobiliaria Matritense, S.L. ha dispuesto de 180.000 euros y se han devengado unos intereses de 665,75 euros.

La línea de crédito estará disponible hasta el 21 de diciembre de 2021. El interés que generará será del 15% anual sobre la cantidad dispuesta. Además, también incluye un interés de demora del 20%, que se devengará diariamente sobre la cantidad impagada.

Por otra parte, con fecha 30 de julio de 2020, la sociedad vendió el activo de calle García Gutiérrez nº 42, Alicante, al accionista "El Catiu 74, S.L.", por un valor de 450.000,00 euros.

Adicionalmente, el Grupo mantiene un contrato de gestión con Bermejo & Willianson Real Estate, S.L., sociedad vinculada al compartir administrador, el cual ha representado un gasto en el ejercicio 2020 de 153.265 euros. El saldo acreedor con BWRE a cierre del ejercicio era de 90.750 euros.

**12.2 ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN**

Ni la Sociedad Dominante ni sus sociedades dependientes mantienen saldos con el Consejo de Administración ni la Alta Dirección, ni han concedido retribución alguna a los mismos durante el periodo comprendido entre el 1 de enero a 31 de diciembre 2020.

Ni la Sociedad Dominante ni sus sociedades dependientes mantienen ningún compromiso por pensiones o seguros de vida con ningún miembro del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha comunicado que no ha mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

**13. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS  
FINANCIEROS**

Las políticas de gestión de riesgos del Grupo son establecidas por el Consejo de Administración. En base a estas políticas, el Grupo ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad.

**13.1 INFORMACIÓN CUALITATIVA**

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

*a) Riesgo de crédito:*

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes. Los contratos de arrendamiento firmados con los arrendatarios son a largo plazo.

*b) Riesgo de liquidez:*

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

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

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

*d) Riesgo de pandemia COVID-19*

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global, motivó un brote vírico calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19 el Gobierno decretó el Estado de Alarma el día 15 de marzo que permaneció vigente hasta el 21 de junio. Adicionalmente, y hasta la actualidad, se han decretado diferentes restricciones de movilidad dentro del ámbito nacional. Este hecho, afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La Sociedad, puso en funcionamiento un plan de contingencia para paliar en la medida de lo posible los impactos sobre los resultados.

La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados futuros dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad, el proceso de vacunación y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros. Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los Administradores de la Sociedad y consideran que no se prevé ningún escenario en el que este riesgo pueda afectar de manera significativa al valor de los activos inmobiliarios de la Sociedad o que la continuidad de la actividad se vea comprometida.

## **MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

#### **13.2 INFORMACIÓN CUANTITATIVA**

##### *a) Riesgo de crédito*

El Grupo no mantiene cuentas a cobrar garantizadas mediante seguro de crédito.

##### *b) Riesgo de tipo de interés*

La totalidad de la deuda financiera a largo plazo con empresas del Grupo está referenciada a un tipo de interés fijo.

##### *c) Riesgo fiscal*

El Grupo se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo las de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

#### **14. OTRA INFORMACIÓN**

##### **14.1 ESTRUCTURA DEL PERSONAL**

El Grupo cuenta con 5 empleados.

El actual Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 3 personas.

##### **14.2 HONORARIOS DE AUDITORÍA**

Los honorarios devengados durante el ejercicio por BDO AUDITORES, S.L.P. por los servicios de auditoría de cuentas del ejercicio 2020 de la Sociedad dominante y cuenta anuales consolidadas ascendieron a 25.000 euros. Los honorarios devengados por otros servicios de verificación ascendieron a 2.200 euros.

#### **15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE**

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2020.

Con los procedimientos actualmente implantados, el Grupo considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el periodo de cuatro meses finalizado a 31 de diciembre de 2020.

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020**

**16. INFORMACION SEGMENTADA**

Todos los ingresos del Grupo son arrendamiento de activos inmobiliarios en la Comunidad de Madrid.  
Todos los activos y pasivos del Grupo hacen referencia a una única actividad.

**17. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES DISPOSICIÓN  
ADICIONAL TERCERA “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO**

Se detalla a continuación la información requerida Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	<b>2020</b>
<b>Concepto</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	30
Ratio de operaciones pagadas	0,65
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,35
	<b>Importe (euros)</b>
Total pagos realizados	911.963,68
Total pagos pendientes	471.801,42

Dicha información, no incluye pagos realizados a partes vinculadas ni por adquisiciones de activos.

**18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, la presente memoria de la Sociedad presenta la siguiente información en relación con el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.

1. Por lo que respecta a la información a que hace referencia las letras a), b) y h) de dicho precepto, la Sociedad tiene no tiene reservas procedentes de beneficios obtenidos con anterioridad a disfrutar del régimen fiscal especial.
2. Por lo que se refiere a la información descrita en las letras c), d), y e) la Sociedad no ha efectuado distribuciones de dividendos.
3. Y por lo que atañe a la información descrita en las letras f) y g), se realiza a continuación la identificación de los activos y fecha de adquisición de los inmuebles. A los efectos del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 la Sociedad ha invertido en los activos identificados en el Anexo I y que computan dentro del 80% a que hace referencia dicho precepto.

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

**19. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 13 de mayo de 2021 se elevó a público, entre otros, el acuerdo de transformación de la Sociedad, la sociedad se transformó en una Sociedad Anónima y donde además cambio su denominación a MATRITENSE REAL ESTATE S.A. En ese mismo acto, la Sociedad amplió capital en 1.054.650, mediante la creación de 1.054.650 acciones. Tras la citada ampliación el capital de la sociedad era de 19.221.167 acciones de un euro de valor.

El 29 de septiembre de 2021 se elevaron a público, entre otros, una ampliación de capital por 1.054.650 euros, mediante la creación de 1.054.650 acciones. Tras la ampliación el capital asciende a un total de 20.275.817 acciones; además también se modificó el domicilio a la calle Sagasta número 15 6ª izquierda CP 28004 de Madrid.

Con fecha 22 de diciembre de 2021 las correspondientes Juntas de Generales de accionistas aprobaron la fusión por absorción de Matritense Real Estate, S.A. (absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Matritense, S.L. (absorbida). La escritura de fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 40.420, folio 220, hoja M-717862.

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre 2020 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros.

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

**1. SITUACIÓN DE LA ENTIDAD: ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO.**

La actividad del grupo es la explotación de activos inmobiliarios, principalmente activos residenciales y locales situados en una zona concreta de la ciudad de Madrid. Los objetivos que la compañía había definido se prevén que se alcancen de manera satisfactoria. La evolución favorable del sector inmobiliario, las inversiones realizadas por el Grupo, así como la contratación de personal experto están ayudando a consolidar a la compañía en el mercado.

**1.1. Balance**

Las inversiones inmobiliarias han experimentado altas significativas durante el periodo comprendido entre el 25 de mayo y el 31 de diciembre de 2020, debido a las altas por la entrada en el perímetro de consolidación.

**1.2. Cuenta de Resultados**

Durante el periodo comprendido entre el 29 de mayo y el 31 de diciembre de 2020, el Grupo ha obtenido ingresos de arrendamientos por importe de 619.208,67 euros.

**2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS**

La evolución de los negocios está desarrollándose en función de las previsiones. El ritmo de reformas y alquileres es constante y, tal como se mencionó con anterioridad, los efectos de la crisis causada por el Covid-19 han sido bajos.

**3. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES**

Las actividades del Grupo no se encuentran expuestas, por la tipología de negocio del Grupo, a diversos riesgos financieros (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés y riesgo de precios).

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores de la Sociedad dominante, que evalúan y cubren los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas. Los Administradores, proporcionan políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas.

**Estimación del valor razonable**

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. Para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros se utilizan técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos.

## **MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

#### **4. PROCEDIMIENTOS Y CONTROLES**

En esta categoría se incluye el riesgo relacionado con la posibilidad que exista una inadecuada dirección y gestión del Grupo que pudiese suponer un incumplimiento de la legislación española, tanto la Ley 5/2010 y las actualizaciones de la Reforma del Código Penal referente a la responsabilidad penal de las empresas, como la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital, respecto de los nuevos deberes y responsabilidades de los Administradores.

La implementación de la gestión de riesgos en el Grupo es un proceso impulsado por los Administradores, responsabilidad de todos y cada uno de los miembros de la Organización, que tienen por objeto proporcionar una seguridad razonable en la consecución de los objetivos establecidos por el Grupo, aportando a los Accionistas, a otros grupos de interés y al mercado en general, un nivel de garantías adecuado que asegure la protección del valor generado.

#### **5. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

El Grupo no ha acometido actividad en materia de I+D durante el periodo comprendido entre el 25 de mayo y el 31 de diciembre de 2020.

#### **6. ACCIONES PROPIAS**

No se poseen acciones propias.

#### **7. PAGO A PROVEEDORES**

El Grupo se remite a la información incluida en la memoria.

#### **8. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 13 de mayo de 2021 se elevó a público, entre otros, el acuerdo de transformación de la Sociedad, la sociedad se transformó en una Sociedad Anónima y donde además cambio su denominación a MATRITENSE REAL ESTATE S.A. En ese mismo acto, la Sociedad amplió capital en 1.054.650, mediante la creación de 1.054.650 acciones. Tras la citada ampliación el capital de la sociedad era de 19.221.167 acciones de un euro de valor.

El 29 de septiembre de 2021 se elevaron a público, entre otros, una ampliación de capital por 1.054.650 euros, mediante la creación de 1.054.650 acciones. Tras la ampliación el capital asciende a un total de 20.275.817 acciones; además también se modificó el domicilio a la calle Sagasta número 15 6º izquierda CP 28004 de Madrid.

Con fecha 22 de diciembre de 2021 las correspondientes Juntas de Generales de accionistas aprobaron la fusión por absorción de Matritense Real Estate, S.A. (absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Matritense, S.L. (absorbida). La escritura de fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 40.420, folio 220, hoja M-717862.

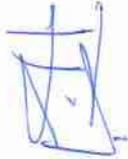
A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre 2020 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros.

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

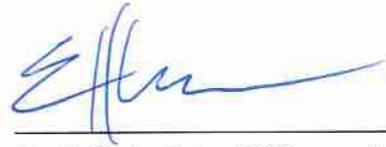
**Diligencia de formulación**

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, se extienden a las hojas precedentes a este escrito, incluida ésta, el Consejo de Administración:

En Madrid, a 1 de abril de 2022.



Fdo. D. Eduardo Losada Pinedo



Fdo. D. Edwin Herbert Williamson III



Fdo. D. Francois Guiraud

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

ANEXO I – BALANCES DE FUSIÓN

El valor razonable y el importe en libros de los activos y pasivos adquiridos, a la fecha de adquisición ascendió a:

**Balance de Situación**

<b>Empresa</b>	00013 - DELFINES 7 INVERSIONES S.L.	<b>Página</b>	1
<b>Observaciones</b>		<b>Fecha listado</b>	30/07/2020
		<b>Período</b>	De Enero a Diciembre

<b>ACTIVO</b>		<b>2019</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>32.177.238,75</b>
II. Inmovilizado material		2.287.301,17
210	TERRENOS Y BIENES NATURALES	1.801.016,00
211	CONSTRUCCIONES	518.984,00
281	AMORTIZACIÓN ACUMULADA DEL IN	-32.698,83
IV. Inversiones en empresas del grupo		29.888.173,74
240	PARTICIPACIONES A LARGO PLAZO	29.888.173,74
VI. Activos por Impuesto diferido		1.763,84
474	ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	1.763,84
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>269.771,69</b>
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.		61.263,69
1. Clientes ventas y prestación de servicios		
b) Cites.ventas y prestación servicios CP		
3. Otros deudores		61.263,69
440	DEUDORES	-20,43
470	HACIENDA PÚBLICA, DEUDORA POR	-0,01
472	HACIENDA PÚBLICA, IVA SOPORTA	61.284,13
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.		208.508,00
572	BANCOS E INSTITUCIONES DE CRÉ	208.508,00
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>32.447.010,44</b>

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

**ANEXO I – BALANCES DE FUSIÓN**

**Balance de Situación**

<b>Empresa</b>	00013 - DELFINES 7 INVERSIONES S.L.	<b>Página</b>	2
<b>Observaciones</b>		<b>Fecha listado</b>	30/07/2020
		<b>Período</b>	De Enero a Diciembre

<b>PASIVO</b>		<b>2019</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>16.429.813,62</b>
A-1) Fondos propios		16.429.813,62
I. Capital		1.357.784,00
1. Capital escriturado		1.357.784,00
100 CAPITAL SOCIAL		1.357.784,00
II. Prima de emisión		15.062.216,00
110 PRIMA DE EMISIÓN O ASUNCIÓN		15.062.216,00
III. Reservas		9.571,00
2. Otras Reservas		9.571,00
112 RESERVA LEGAL		1.564,30
113 RESERVAS VOLUNTARIAS		8.006,70
V. Resultados de ejercicios anteriores		-5.291,53
121 RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERC		-5.291,53
VII. Resultado del ejercicio		5.534,15
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.331.986,93</b>
II. Deudas a largo plazo		2.331.986,93
1. Deudas con entidades de crédito		1.348.086,93
170 DEUDAS A LARGO PLAZO CON ENTI		1.348.086,93
3. Otras deudas a largo plazo		983.900,00
171 DEUDAS A LARGO PLAZO		800.550,00
180 FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLA		183.350,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>13.685.209,89</b>
III. Deudas a corto plazo		13.681.120,00
3. Otras deudas a corto plazo		13.681.120,00
521 DEUDAS A CORTO PLAZO		13.681.120,00
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		4.089,89
2. Otros acreedores		4.089,89
410 ACREEDORES POR PRESTACIONES D		-3,15
475 HACIENDA PÚBLICA, ACREEDORA P		4.093,04
<b>T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>32.447.010,44</b>

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

**ANEXO I – BALANCES DE FUSIÓN**

**Balance de Situación**

<b>Empresa</b> 00003 - INMOBILIARIA MATRITENSE, S.A.	<b>Página</b>	1
<b>Observaciones</b>	<b>Fecha listado</b>	30/07/2020
	<b>Periodo</b>	De Enero a Diciembre

<b>ACTIVO</b>		<b>2019</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.160.904,05</b>
I. Inmovilizado intangible		
206	APLICACIONES INFORMATICAS	1.171,97
280	AMORTIZ.ACUMUL.INMOV.INTANGIBL	-1.171,97
II. Inmovilizado material		
		1.056.526,05
210	TERRENOS Y BIENES NATURALES	583.481,50
211	CONSTRUCCIONES	1.110.123,52
215	OTRAS INSTALACIONES	103.506,86
216	MOBILIARIO	5.849,09
217	EQUIPOS PROCESO INFORMACION	9.827,12
281	AMORTIZ.ACUMUL.INMOV.MATERIAL	-756.262,04
V. Inversiones financieras a largo plazo		
		104.378,00
260	FIANZAS CONSTITUIDAS L/P.	1.488,09
265	DEPOSITOS CONSTITUIDOS L/P.	102.889,91
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.069.529,93</b>
II. Existencias		
		4.181,64
350	PRODUCTOS TERMINADOS A	4.181,64
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.		
		138.740,78
1. Clientes ventas y prestación de servicios		
		44.209,98
b) Clites.ventas y prestación servicios CP		
		44.209,98
430	CLIENTES	51.150,42
490	DETERIORO VALOR CTOS.COMERC.	-6.940,44
3. Otros deudores		
		94.530,80
470	HACIEND.PUBL.DEUD.DIVERS.CONCE	94.530,80
IV. Inversiones en empresas grupo a corto plazo		
V. Inversiones financieras a corto plazo		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.		
		926.607,51
570	Caja Efectivo	0,00
572	BANCOS INST.CRED.C/C.VISTA	926.617,77
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.230.433,98</b>

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

**ANEXO I – BALANCES DE FUSIÓN**

**Balance de Situación**

<b>Empresa</b>	00003 - INMOBILIARIA MATRITENSE, S.A.	<b>Página</b>	2
<b>Observaciones</b>		<b>Fecha listado</b>	30/07/2020
		<b>Período</b>	De Enero a Diciembre

<b>PASIVO</b>		<b>2019</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.323.157,80</b>
A-1) Fondos propios		1.321.456,32
I. Capital		465.750,00
1. Capital escriturado		465.750,00
100 CAPITAL SOCIAL		465.750,00
II. Prima de emisión		190,32
110 PRIMA DE EMISION O ASUNCION		190,32
III. Reservas		176.295,25
2. Otras Reservas		176.295,25
112 RESERVA LEGAL		88.348,77
114 RESERVA DE CAPITALIZACION		87.946,48
V. Resultados de ejercicios anteriores		-205.791,24
120 REMANENTE		181.796,05
121 RESULTADOS NEGATIV.EJERC.ANTER		-387.587,29
VII. Resultado del ejercicio		885.011,99
VIII. Dividendo a cuenta		
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		1.701,48
130 SUBVENCIONES OFICIALES CAPITAL		1.701,48
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>129.950,25</b>
II. Deudas a largo plazo		129.950,25
3. Otras deudas a largo plazo		129.950,25
180 FIANZAS RECIBIDAS LARGO PLAZO		129.950,25
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>777.325,93</b>
III. Deudas a corto plazo		
3. Otras deudas a corto plazo		
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		777.325,93

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

**ANEXO I – BALANCES DE FUSIÓN**

1. Proveedores	6.404,01
b) Proveedores a corto plazo	6.404,01
400           PROVEEDORES	6.404,01

**Balance de Situación**

<b>Empresa</b> 00003 - INMOBILIARIA MATRITENSE, S.A.	<b>Página</b> 3
	<b>Fecha listado</b> 30/07/2020
<b>Observaciones</b>	<b>Período</b> De Enero a Diciembre

<b>PASIVO</b>		<b>2019</b>
2. Otros acreedores		770.921,92
410	ACREEDORES POR PREST.SERVICIOS	380,55
417	ANTICIPO ACREED.PREST.SERVICIO	-4.279,66
465	REMUNERACIONES PENDIENTES PAGO	4.587,30
475	HACIEND,PUBL.ACREED.CONCEP.FIS	767.746,86
476	ORGANISMOS SEGUR.SOCIAL ACREE	2.486,87
<b>T O T A L</b>	<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.230.433,98</b>

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO S.L.) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

**ANEXO II – ELEMENTOS TRANSMITIDOS SUSCEPTIBLES DE AMORTIZACIÓN**

El detalle de los elementos transmitidos susceptibles de amortización es el siguiente:

<b>Tipología</b>	<b>Localización</b>	<b>Fecha Adquisición</b>	<b>Finca</b>	<b>Ref. Catastral</b>
Viviendas y Garajes	Calle Dos Amigos nº6	01.01.2020	17.508 (RPM 27)	9853903VK3795D0001IE
Viviendas y Locales Comerciales	Calle San Vicente Ferrer nº53	01.01.2020	4.457 (RPM 27)	0054405VK4705C0001RH
Viviendas y Locales Comerciales	Calle Blasco de Garay nº96	01.01.2020	10.848 (RPM 5)	9869408VK3796H0001YP
Viviendas y Garajes	Calle Blasco de Garay nº98	01.01.2020	10.849 (RPM 5)	9869409VK3796H0001GP
Viviendas y Locales Comerciales	Calle José Espelius nº9	01.01.2020	6.993 (RPM 52)	7637601VK3773F0001PW
Vivienda	Calle Pedro del Campo nº1	01.01.2020	23.284 (RPAIcalá 1)	8421903VK6882S
Vivienda	Calle Pedro del Campo nº1	01.01.2020	23.286 (RPAIcalá 1)	8421903VK6882S

BDO Auditores S.L.P., es una sociedad limitada española, y miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red Internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

[bdo.es](http://bdo.es)  
[bdo.global](http://bdo.global)



Auditoría & Assurance | Advisory | Abogados | Outsourcing

**ANEXO IV Cuentas Anuales individuales de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021**

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.  
(ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE  
CERO, S.L.)**

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2021 JUNTO CON EL  
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR  
UN AUDITOR INDEPENDIENTE

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.  
(ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO, S.L.)**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2021 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2021:**

Balances correspondientes al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.  
Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020.  
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020.  
Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020.  
Memoria del ejercicio 2021.

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021**

**ANEXOS: Anexo I: Balances de fusión y registros de inmovilizado**

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.  
(ANTERIORMENTE DENOMINADA ARENQUE TRIPLE CERO, S.L.)**

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor  
Independiente

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

A los Accionistas de Matritense Real Estate, S.A. (anteriormente denominada Arenque Triple Cero, S.L.):

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales de **Matritense Real Estate, S.A. (anteriormente denominada Arenque Triple Cero, S.L.)** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### *Fundamento de la opinión*

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

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

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

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
<i>Valoración de inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio</i>	
<p>El epígrafe de “inversiones inmobiliarias” del balance al 31 de diciembre de 2021 incluye los valores netos contables de los terrenos y construcciones propiedad de la Sociedad de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 6 de la memoria adjunta.</p>	<p>Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio.</li><li>- Obtención del informe de tasación elaborado por el experto independiente, sobre las valoraciones de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al cierre del ejercicio, basado en análisis de comparabilidad de precios y descuento de rentas.</li><li>- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.</li><li>- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias.</li></ul>
<p>La nota 4.2 de la memoria describe los criterios de valoración de estos activos al cierre del ejercicio, incluyendo las políticas de evaluación del deterioro. Tal y como se indica en las notas 4.2 y 6.2, para la estimación de los importes recuperables al cierre del ejercicio, la dirección de la Sociedad se ha basado en un informe de valoración de las inversiones inmobiliarias, realizado por un experto independiente, que incluye elementos de juicio importantes, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas.</p>	
<p>El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de estos activos al 31 de diciembre de 2021 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.</p>	

#### *Párrafo de énfasis*

Llamamos la atención sobre las notas 1 y 2.5 de la memoria adjunta, en las que se informa de la operación de fusión por absorción realizada por la Sociedad en el ejercicio 2021 y que la misma deberá tenerse en cuenta a efectos de comparabilidad de la información contenida en las presentes cuentas anuales. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

#### *Otra información: Informe de gestión*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

#### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

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

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

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

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

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)

Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21.667)  
Socio - Auditor de cuentas

30 de junio de 2022



**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al  
ejercicio 2021

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.**

Balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Expresado en Euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>39.180.874,72</b>	<b>18.155.629,00</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>Nota 5</b>	<b>5.905.489,91</b>	-
Fondo de comercio		5.905.489,91	-
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>Nota 6</b>	<b>33.138.316,83</b>	-
Inversiones en terrenos y bienes naturales		24.406.291,97	-
Inversiones en construcciones		8.732.024,86	-
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>			<b>- 18.155.629,00</b>
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas			- 18.155.629,00
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>Nota 7</b>	<b>137.067,98</b>	-
Otros activos financieros		137.067,98	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>894.457,60</b>	<b>178.445,10</b>
<b>Existencias</b>		<b>1.847,22</b>	-
Anticipos a proveedores		1.847,22	-
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>270.472,69</b>	-
Clientes por ventas y Prestaciones de servicios.	<b>Nota 7</b>	40.094,23	-
Deudores varios	<b>Nota 7</b>	(20,43)	-
Activos por impuesto corriente	<b>Nota 11</b>	100.731,62	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>Nota 11</b>	129.667,27	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>Nota 7</b>	<b>622.137,69</b>	<b>178.445,10</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>40.075.332,32</b>	<b>18.334.074,10</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta, que consta de 19 Notas.*

MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Expresado en Euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>16.545.711,80</b>	<b>18.017.729,42</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>16.545.711,80</b>	<b>18.017.729,42</b>
<b>Capital</b>	<b>Nota 8</b>	<b>20.275.817,00</b>	<b>18.166.517,00</b>
Capital escriturado		20.275.817,00	18.166.517,00
<b>Prima de emisión</b>	<b>Nota 8</b>	<b>210.930,00</b>	-
<b>Reservas</b>	<b>Nota 8</b>	<b>(2.313.381,91)</b>	-
Otras Reservas		(2.313.381,91)	-
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(148.787,58)</b>	-
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(1.478.865,71)</b>	<b>(148.787,58)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>22.653.743,01</b>	-
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>Nota 9</b>	<b>15.840.715,88</b>	-
Deudas con entidades de crédito		15.500.884,25	-
Otros pasivos financieros		339.831,63	-
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 11</b>	<b>6.813.027,13</b>	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>875.877,51</b>	<b>316.344,68</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>Nota 9</b>	<b>365.832,57</b>	<b>180.665,75</b>
Deudas con entidades de crédito		445.696,29	-
Otros pasivos financieros		(79.863,72)	180.665,75
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		-	<b>131.500,00</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>510.044,94</b>	<b>4.178,93</b>
Proveedores	<b>Nota 9</b>	344.253,03	-
Acreedores varios	<b>Nota 9</b>	26.851,69	3.139,45
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	<b>Nota 9</b>	(522,50)	-
Pasivo por impuesto corriente	<b>Nota 11</b>	129.104,44	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>Nota 11</b>	8.815,06	1.039,48
Anticipos de clientes		1.543,22	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>40.075.332,32</b>	<b>18.334.074,10</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta, que consta de 19 Notas.*

MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y correspondiente al período comprendido del 18/03/2020 a 31/12/2020  
(Expresado en Euros)

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>18/03/2020 a 31/12/2020</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocio</b>	<b>Nota 12</b>	<b>1.186.463,17</b>	<b>-</b>
Prestaciones de servicios		1.186.463,17	-
<b>Gastos de personal</b>	<b>Nota 12</b>	<b>(145.864,12)</b>	<b>(2.067,20)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(110.908,63)	(1.571,43)
Cargas sociales		(34.955,49)	(495,77)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>Nota 12</b>	<b>(1.032.282,39)</b>	<b>(3.946,37)</b>
Servicios exteriores		(751.084,47)	(3.946,37)
Tributos		(123.771,50)	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(157.426,42)	-
Otros gastos de gestión corrientes		-	-
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 5 y 6</b>	<b>(1.120.659,78)</b>	<b>-</b>
<b>Resultados excepcionales</b>		<b>(1.667,59)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(1.114.010,71)</b>	<b>(6.013,57)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>0,40</b>	<b>112,00</b>
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros		0,40	112,00
<b>Gastos financieros</b>	<b>Nota 12</b>	<b>(364.855,40)</b>	<b>(142.886,01)</b>
Por deudas con terceros		(364.855,40)	(142.886,01)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(364.855,00)</b>	<b>(142.774,01)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.478.865,71)</b>	<b>(148.787,58)</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>Nota 11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(1.478.865,71)</b>	<b>(148.787,58)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(1.478.865,71)</b>	<b>(148.787,58)</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta, que consta de 19 Notas.*

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.**

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2021 y 2020  
(Expresado en Euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

	2021	2020
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>(1.478.865,71)</b>	<b>(148.787,58)</b>
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	-	-
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>(1.478.865,71)</b>	<b>(148.787,58)</b>

MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2021 y 2020  
(Expresado en Euros)

**B) ESTADO TOTAL DEL CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>B. CONSTITUCIÓN 18/3/2020</b>	<b>3.000,00</b>	-	-	-	-	<b>3.000,00</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(148.787,58)	(148.787,58)
II. Operaciones con socios o propietarios	18.163.517,00	-	-	-	-	18.163.517,00
1. Aumentos de capital (Nota 8)	18.163.517,00	-	-	-	-	18.163.517,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
<b>C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2020</b>	<b>18.166.517,00</b>	-	-	-	<b>(148.787,58)</b>	<b>18.017.729,42</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.478.865,71)	(1.478.865,71)
II. Operaciones con socios o propietarios	2.109.300,00	210.930,00	(2.313.381,91)	-	-	6.848,09
1. Aumentos de capital (Nota 8)	2.109.300,00	210.930,00	-	-	-	2.320.230,00
2. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	(2.313.381,91)	-	-	(2.313.381,91)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(148.787,58)	148.787,58	-
<b>D. SALDO, FINAL DEL AÑO 2021</b>	<b>20.275.817,00</b>	<b>210.930,00</b>	<b>(2.313.381,91)</b>	<b>(148.787,58)</b>	<b>(1.478.865,71)</b>	<b>16.545.711,80</b>

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta, que consta de 19 Notas.

MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y al correspondiente al comprendido entre el 18/03/2020 y el 31/12/2020  
(Expresado en Euros)

	2021	18/03/2020 a 31/12/2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(1.478.865,71)	(148.787,58)
<b>Ajustes al resultado</b>	<b>1.485.514,78</b>	<b>142.886,01</b>
Amortización del inmovilizado	1.120.659,78	
Ingresos financieros	(0,40)	(112,00)
Gastos financieros	364.855,40	142.886,01
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>(74.175,98)</b>	<b>4.178,93</b>
Existencias	(1.847,22)	-
Deudores y otras cuentas a cobrar	58.453,93	-
Otros activos corrientes	-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	(130.782,69)	4.178,93
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(311.351,44)</b>	<b>(142.886,01)</b>
Pago de intereses	(311.351,44)	(142.886,01)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(378.878,35)</b>	<b>(144.608,65)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Pagos por inversiones</b>	<b>(2.680.363,08)</b>	<b>(18.155.629,00)</b>
Empresas del grupo	-	(18.155.629,00)
Inversiones inmobiliarias	(2.647.673,50)	-
Otros activos financieros	(32.689,58)	-
<b>Cobros por desinversiones</b>	<b>310.114,49</b>	-
Caja resultante de combinaciones de negocio	308.350,65	-
Otros activos financieros	1.763,84	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(2.370.248,59)</b>	<b>(18.155.629,00)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>2.320.230,00</b>	<b>18.166.517,00</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	2.320.230,00	18.166.517,00
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>872.589,53</b>	<b>312.165,75</b>
Emisión de:		
Deudas con entidades de crédito	1.022.589,53	15.000.000,00
Deudas con empresas del grupo	-	312.165,75
Otras deudas	-	3.000,00
Devolución y amortización de:		
Deudas con entidades de crédito	(150.000,00)	(15.000.000,00)
Otras deudas	-	(3.000,00)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>3.192.819,53</b>	<b>18.478.682,75</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>443.692,59</b>	<b>178.445,10</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	178.445,10	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	622.137,69	178.445,10

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta, que consta de 19 Notas.

MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

INDICE

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD .....</b>	<b>11</b>
<b>2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES .....</b>	<b>15</b>
2.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE .....	15
2.2. IMAGEN FIEL .....	15
2.3. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS .....	15
2.4. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE .....	16
2.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN .....	17
2.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES .....	18
2.7. PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO .....	18
2.8. AGRUPACIÓN DE PARTIDAS .....	19
2.9. CONSIDERACIONES SOBRE LOS PRINCIPALES IMPACTOS DERIVADOS DE LA PANDEMIA COVID-19 ..	19
2.10. VALOR RAZONABLE .....	20
<b>3. APLICACION DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD .....</b>	<b>22</b>
3.1 PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS .....	22
3.2 LIMITACIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS .....	22
<b>4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN .....</b>	<b>23</b>
4.1 FONDO DE COMERCIO .....	23
4.2 INVERSIONES INMOBILIARIAS .....	23
4.3 INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	25
4.4 EXISTENCIAS .....	31
4.5 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS .....	31
4.6 INGRESOS Y GASTOS .....	32
4.7 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS .....	34
4.8 COMBINACIÓN DE NEGOCIOS .....	34
4.9 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO .....	35
4.10 TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS .....	36
<b>5. INMOVILIZADO INTANGIBLE .....</b>	<b>36</b>
<b>6. INVERSIONES INMOBILIARIAS .....</b>	<b>37</b>
DETERIOROS DE VALOR .....	38
6.1. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS .....	38
6.2. OTRA INFORMACIÓN .....	38

MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

<b>7. ACTIVOS FINANCIEROS</b> .....	<b>39</b>
7.1. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES.....	40
7.2. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO .....	40
<b>8. FONDOS PROPIOS</b> .....	<b>41</b>
8.1. CAPITAL.....	41
8.2. PRIMAS DE EMISIÓN O ASUNCIÓN .....	42
8.3. RESERVAS.....	42
8.3.1. Reserva legal.....	42
8.3.2. Reservas voluntarias.....	42
<b>9. PASIVOS FINANCIEROS</b> .....	<b>42</b>
9.1. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO.....	43
9.1.1. Deudas con entidades de crédito .....	43
9.1.2. Deudas con partes vinculadas.....	44
9.1.3. Otros pasivos financieros.....	44
9.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS .....	44
9.3. CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES CONTRACTUALES .....	45
<b>10. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS</b> .....	<b>45</b>
<b>11. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS</b> .....	<b>46</b>
11.1. INFORMACIÓN CUALITATIVA.....	46
11.1.1. Riesgo de crédito:.....	46
11.1.2. Riesgo de liquidez:.....	46
11.1.3. Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):.....	47
11.1.4. Riesgo de pandemia COVID-19.....	47
11.2. INFORMACIÓN CUANTITATIVA.....	47
11.2.1. Riesgo de crédito .....	47
11.2.2. Riesgo de tipo de interés .....	47
11.2.3. Riesgo fiscal .....	47
<b>12. SITUACIÓN FISCAL</b> .....	<b>48</b>
12.1. SALDOS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:.....	48
12.2. SITUACIÓN FISCAL.....	48
<b>13. INGRESOS Y GASTOS</b> .....	<b>49</b>
13.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS .....	49
13.2. GASTOS DE PERSONAL.....	49
13.3. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN .....	49
13.4. GASTOS FINANCIEROS .....	50

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

<b>14.</b>	<b>INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL.....</b>	<b>50</b>
<b>15.</b>	<b>OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS .....</b>	<b>50</b>
15.1.	<i>OPERACIONES Y SALDOS ENTRE PARTES VINCULADAS .....</i>	<i>50</i>
15.2.	<i>RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN. 50</i>	
<b>16.</b>	<b>OTRA INFORMACIÓN .....</b>	<b>51</b>
16.1.	<i>ESTRUCTURA DEL PERSONAL.....</i>	<i>51</i>
16.2.	<i>HONORARIOS DE AUDITORIA .....</i>	<i>51</i>
<b>17.</b>	<b>INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO .....</b>	<b>51</b>
<b>18.</b>	<b>EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009 .....</b>	<b>52</b>
<b>19.</b>	<b>HECHOS POSTERIORES.....</b>	<b>52</b>

## **MEMORIA DEL EJERCICIO 2021**

### **1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD**

#### a) Constitución y domicilio social

MATRITENSE REAL ESTATE S.A. se constituyó mediante escritura otorgada el 18 de marzo de 2020, bajo la denominación Arenque Triple Cero S.L. Su domicilio social se encuentra establecido en Madrid, calle Sagasta número 15 6ª izquierda y tiene duración indefinida.

Con fecha 29 de mayo de 2020 se realizó una ampliación de capital por un importe de 17.617.517,00 euros, mediante la creación de 17.617.517 participaciones sociales de un euro cada una. Las participaciones sociales emitidas se desembolsaron mediante aportaciones no dinerarias consistentes en todas las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.L. (anteriormente denominada Delfines Inversiones 7, S.L.).

El 23 de diciembre de 2020 se eleva a público una ampliación de capital por compensación de créditos en la cifra de 546.000 euros, la citada ampliación fue suscrita por los socios los acreedores de la sociedad titular del crédito. Tras esta ampliación de capital, el capital social quedó fijado en 18.166.517 euros representado por 18.166.517 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una.

Con fecha 13 de mayo de 2021 se elevó a público, entre otros, el acuerdo de transformación de la Sociedad, la sociedad se transformó en una Sociedad Anónima y donde además cambió su denominación a la denominación actual.

Con fecha 22 de diciembre de 2021, la Junta aprobó la operación de fusión por absorción de Inmobiliaria Matritense S.L. (sociedad absorbida) por parte de Matritense Real Estate, S.A (anteriormente denominada Arenque Triple Cero S.L.) (sociedad absorbente), quedando por tanto Matritense Real Estate, S.A. como sociedad resultante de la fusión, con la consiguiente disolución sin liquidación de Inmobiliaria Matritense S.L. El acuerdo de fusión se ha presentado para inscripción en el Registro Mercantil con fecha 23 de febrero de 2022 y esta operación se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de abril de 2022. Los efectos relevantes de dicha fusión se explican en la Nota 10 de las presentas cuentas anuales.

Inmobiliaria Matritense S.L. (denominada en su origen Delfines 7 Inversiones, S.L.) (sociedad absorbida) se constituyó con fecha, 19 de julio de 2016, mediante escritura de constitución, con un capital social de 100.000 euros.

El 22 de noviembre de 2018 se otorgó la escritura de fusión por absorción de las Sociedades INMOBILIARIA RENTA HOGAR, S.A. y RENTA EN PROPIEDAD, S.A. por parte de Inmobiliaria Matritense S.A., traspasándose a la sociedad absorbente en bloque la totalidad del patrimonio de las sociedades absorbidas con la consiguiente liquidación sin disolución de dichas sociedades absorbidas. Dicha operación fue inscrita en el Registro Mercantil en el mes de marzo de 2019. Los efectos relevantes de dicha fusión se explican en las cuentas anuales de 2019 de Inmobiliaria Matritense, S.A.

El 29 de mayo de 2020, los socios de Inmobiliaria Matritense S.L. aportaron sus participaciones en Inmobiliaria Matritense, S.L. (anteriormente denominada Delfines 7 Inversiones, S.L.) a la sociedad Arenque Triple Cero S.L. a través de una ampliación de capital no dineraria, a cambio de sus participaciones en Inmobiliaria Matritense S.L. recibieron participaciones en Arenque Triple Cero S.L., quedando como socio único de Inmobiliaria Matritense S.L. la sociedad Arenque Triple Cero S.L.

En la misma fecha, Arenque Triple Cero S.L. asumió una ampliación de capital dineraria en Inmobiliaria Matritense S.L. por importe de 15.000.000 de euros, la citada ampliación no llevó aparejada prima de ascunción. El capital resultante tras la ampliación fue de 16.357.784 euros, representado por 16.357.784 participaciones sociales de un euro cada una.

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

Con fecha 29 de junio de 2020 la Junta General de Delfines 7 Inversiones S.L. aprobó la fusión por absorción de la mercantil íntegramente participada Inmobiliaria Matritense, S.A. por parte de la Sociedad, traspasándose a la sociedad absorbente en bloque la totalidad del patrimonio neto de la sociedad absorbida con la consiguiente liquidación sin disolución de dicha sociedad absorbida.

En fecha 3 de agosto de 2020 se eleva a público escritura de fusión por absorción entre las sociedades Delfines 7 Inversiones, S.L. (como sociedad absorbente) e Inmobiliaria Matritense, S.A. (sociedad absorbida). La operación de fusión de la sociedad absorbida por parte de la sociedad absorbente se realiza con extinción sin liquidación de la primera y transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente, que adquiere por sucesión universal los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. Los efectos relevantes de dicha fusión se explican en las cuentas anuales de 2020 de Inmobiliaria Matritense, S.L.

### b) Actividad

Constituye su objeto social:

a.- La tenencia, gestión, compra y venta de acciones o participaciones de otras sociedades tanto españolas como extranjeras, la gestión de marcas, explotación de franquicias y otros activos inmateriales.

b.- La intermediación inmobiliaria en el más amplio sentido, la promoción, explotación e intervención inmobiliaria en todas sus manifestaciones, compraventa, arriendo y explotación en general de fincas en nombre propio y ajeno; la construcción y promoción, de todo tipo de construcciones, así como todo tipo de actividades preliminares, subsiguientes y complementarias a las anteriores. la compraventa, permuta, administración, gestión explotación, bien directamente o en arrendamiento, de todo tipo de bienes inmuebles sean rústicos o urbanos, y patrimonios.

Se exceptúan aquellas actividades propias de las Sociedades de Inversión Colectiva o que estén sujetas a requisitos especiales por la legislación sobre el Mercado de Valores.

El código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) correspondiente a la actividad principal es 6420.

A su vez, la Sociedad es controlada por el fondo de Inversión KH V Properties 202 S.a.r.l., domiciliado en Luxemburgo.

La moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad es el euro, siendo esta, por lo tanto, su moneda funcional. Todos los importes incluidos en la memoria de las Cuentas Anuales están reflejados en Euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

La Sociedad deposita sus cuentas anuales en el Registro Mercantil de Madrid.

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

**Régimen fiscal SOCIMI**

Con fecha 29 de septiembre de 2020, y con efectos a partir del 1 de enero de 2020, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por 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.

El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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

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

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

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

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

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

El plazo se computará:

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio 2021

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

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

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

1. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
2. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.
3. Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A».

Adicionalmente, la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición 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.

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.

## **MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad no cumple con los requisitos contemplados en el artículo 4 y 5 de Ley SOCIMI descritos anteriormente por encontrarse dentro del límite temporal de 2 años contemplado por la Ley. A cierre del ejercicio siguiente, es intención de la Sociedad, cumplir dichos requisitos.

### **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

#### **2.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE**

Las Cuentas Anuales se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

#### **2.2. IMAGEN FIEL**

Las Cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de la información financiera aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto, de la situación financiera y de los resultados habidos durante el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2021, así como de los flujos de efectivo. Estas Cuentas Anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

#### **2.3. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las Cuentas Anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las mismas.

No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

#### 2.4. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

La preparación de las Cuentas Anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las Cuentas Anuales:

- Evaluación del principio en empresa en funcionamiento (nota 2.7).
- La vida útil del inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias (notas 4.1 y 4.2).
- La evaluación de posibles pérdidas del fondo de comercio (nota 4.1).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias (nota 4.2).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. El órgano de administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del órgano de administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

##### Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable la Sociedad ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual (Nota 4.2).

##### Deterioro de activos financieros

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

### Incentivos al arrendamiento

La Sociedad tiene suscritos contratos de arrendamiento con inquilinos en los que se conceden determinados incentivos en forma de carencia y rentas escalonadas. La Sociedad calcula los ingresos pendientes de facturar (periodos de carencia) atendiendo al plazo de duración de cada contrato de arrendamiento, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

### Riesgos relacionados con la adopción del régimen SOCIMI

La Sociedad está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2021 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad no cumple con los requisitos de Ley SOCIMI por encontrarse dentro del límite temporal de 2 años contemplado por la Ley. A cierre del ejercicio siguiente, es intención del Consejo de Administración y de los socios de la Sociedad, cumplir dichos requisitos. En este sentido, la estimación del Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

## **2.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

De acuerdo con la legislación mercantil, la información financiera se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2021 las correspondientes al ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2020. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas, excepto por lo indicado en la nota 2.6.

Con fecha 22 de diciembre de 2021 se aprobó la operación de fusión por absorción de Inmobiliaria Matritense S.L. (sociedad absorbida) por parte de Matritense Real Estate, S.A (anteriormente denominada Arenque Triple Cero S.L.) (sociedad absorbente), quedando por tanto Matritense Real Estate, S.A como sociedad resultante de la fusión, con la consiguiente disolución sin liquidación de Inmobiliaria Matritense S.A. Esta operación se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 1 de abril de 2022.

Como consecuencia de la operación de fusión por absorción, siguiendo los criterios de la Norma de Registro y Valoración 21, desde 1 de enero de 2021, se integran el Balance, la Cuenta de Resultados y el Estado de cambios en el patrimonio neto, respectivamente, los activos netos, ingresos y gastos y flujos de efectivo de la sociedad absorbida. Este hecho ha de tenerse en cuenta a efectos de comparación de la información para cualquier interpretación o análisis de las cuentas anuales adjuntas (Nota 10).

## 2.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

La primera aplicación de las modificaciones introducidas en el Plan General de Contabilidad mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, relativas principalmente a las normas de registro y valoración de instrumentos financieros y de reconocimiento de ingresos, ha supuesto las siguientes modificaciones:

### Instrumentos financieros

En relación con los activos y pasivos financieros se introducen nuevos criterios para la clasificación, valoración y baja en cuentas de éstos, e introduce nuevas reglas para la contabilidad de coberturas.

La Sociedad, en la primera aplicación de esta norma a 1 de enero de 2021 ha optado por la solución práctica de no reexpresar la información comparativa para el ejercicio 2020, optando por la aplicación prospectiva para la clasificación de instrumentos financieros.

Se toma la opción de cambiar la clasificación de activos y pasivos de 2020 sin afectar a su valoración. La Sociedad no ha tenido ningún ajuste al importe en libros de los activos y pasivos financieros en reservas a 1 de enero de 2021.

Los impactos derivados de la aplicación inicial han sido los siguientes:

### Clasificación de pasivos financieros

El único impacto en la Sociedad derivado de la adopción del Real Decreto 1/2021 se refiere a la clasificación de pasivos financieros. Siguiendo la disposición transitoria segunda del Real Decreto 1/2021, la Sociedad ha aplicado los nuevos criterios de clasificación y valoración de activos y pasivos financieros de forma retroactiva, de conformidad con lo dispuesto en la norma de registro y valoración 22ª «Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables» del Plan General de Contabilidad.

La clasificación a efectos de su valoración de los pasivos financieros de la Sociedad no ha experimentado cambios respecto a lo incluido en las Cuentas anuales del ejercicio 2020, a excepción de los “Débitos y partidas a pagar” que han pasado a clasificarse como “Pasivos a coste amortizado”, sin verse afectados los criterios de valoración previamente aplicados.

Excepto por los cambios en las denominaciones de las categorías de pasivos financieros, el Real Decreto 1/2021 no ha tenido impacto patrimonial alguno.

## 2.7. PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

La Sociedad a 31 de diciembre de 2021 presenta fondo de maniobra positivo por importe de 18.580,09 euros (178.445,10 euros) y ha registrado pérdidas por importe de 1.478.865,71 euros (148.787,58 euros). El EBITDA registrado en el ejercicio 2021 8.316,66 euros (negativo por importe de 6.013,57 euros en 2020).

Los administradores de la Sociedad consideran que las obligaciones de pago del pasivo corriente serán atendidas con normalidad, motivo por el cual han formulado estas cuentas anuales bajo el principio contable de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y liquidación de sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto.

Las cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad de la Sociedad continúa. No existen incertidumbres importantes relativas a eventos o condiciones que puedan poner de manifiesto dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando con normalidad en el futuro.

La preparación de esta información financiera ha requerido que la dirección de la Sociedad haya debido realizar juicios, estimaciones y asunciones, tanto para la aplicación de la normativa vigente, como para la cuantificación de importes de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y asunciones que se han adoptado están basadas en experiencias históricas y otros factores que son razonables bajo las circunstancias existentes.

## **2.8. AGRUPACIÓN DE PARTIDAS**

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

## **2.9. CONSIDERACIONES SOBRE LOS PRINCIPALES IMPACTOS DERIVADOS DE LA PANDEMIA COVID-19**

La Organización Mundial de la Salud elevó el pasado 11 de marzo de 2020 la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 a pandemia internacional. Tras esta declaración, la mayoría de los gobiernos de los países afectados se han visto obligados a tomar medidas en el ámbito de salud pública que han incluido medidas de aislamiento, confinamiento y/o cuarentena en diferente grado según cada gobierno, con limitaciones a la libre circulación de personas, llegando al cierre de fronteras.

La declaración de pandemia, la incertidumbre asociada a su evolución y las medidas excepcionales de confinamiento tomadas para hacerla frente han generado una desaceleración de la actividad económica a nivel mundial de gran envergadura.

La rapidez en la evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha requerido de la adopción de diversas medidas inmediatas para hacer frente a una crisis sanitaria sin precedentes y de enorme magnitud, tanto por el número de personas afectadas, como por el impacto económico y social que ha generado, en los ámbitos nacional, europeo y mundial. Estas medidas se iniciaron en el ámbito nacional con el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, y que se prorrogó sucesivamente y en diferentes grados hasta su finalización el 21 de junio de 2020.

Como continuación a las medidas anteriores, el Gobierno de España ha promulgado diferentes disposiciones para gestionar la crisis sanitaria y su impacto económico y social, así como para la protección y reactivación del empleo y de la actividad económica, tanto a nivel nacional, como mediante determinadas medidas a nivel sectorial. Estas disposiciones han venido acompañadas a su vez por otras iniciadas en los ámbitos del resto de las administraciones públicas y organismos territoriales, principalmente comunidades autónomas y ayuntamientos.

En este contexto, el Consejo de Administración y la Dirección de la Sociedad durante el ejercicio 2021, han realizado un análisis periódico de las magnitudes más significativas de activos y pasivos de las Cuentas Anuales, que podrían tener un mayor riesgo de deterioro o de impacto por el Covid-19, concluyendo que no existe ningún impacto relevante sobre dichas magnitudes.

## 2.10. VALOR RAZONABLE

Es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa deberá tener en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración. Dichas condiciones específicas incluyen, entre otras, para el caso de los activos, las siguientes:

- a) El estado de conservación y la ubicación, y
- b) Las restricciones, si las hubiere, sobre la venta o el uso del activo.

La estimación del valor razonable de un activo no financiero tendrá en consideración la capacidad de un participante en el mercado para que el activo genere beneficios económicos en su máximo y mejor uso o, alternativamente, mediante su venta a otro participante en el mercado que emplearía el activo en su máximo y mejor uso.

En la estimación del valor razonable se asumirá como hipótesis que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo se lleva a cabo:

- a) Entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción en condiciones de independencia mutua,
- b) En el mercado principal del activo o pasivo, entendiendo como tal el mercado con el mayor volumen y nivel de actividad, o
- c) En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso al que tenga acceso la empresa para el activo o pasivo, entendido como aquel que maximiza el importe que se recibiría por la venta del activo o minimiza la cantidad que se pagaría por la transferencia del pasivo, después de tener en cuenta los costes de transacción y los gastos de transporte.

Salvo prueba en contrario, el mercado en el que la empresa realizaría normalmente una transacción de venta del activo o transferencia del pasivo se presume que será el mercado principal o, en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso.

Los costes de transacción no incluyen los costes de transporte. Si la localización es una característica del activo (como puede ser el caso, por ejemplo, de una materia prima cotizada), el precio en el mercado principal (o más ventajoso) se ajustará por los costes, si los hubiera, en los que se incurriría para transportar el activo desde su ubicación presente a ese mercado.

Con carácter general, el valor razonable se calculará por referencia a un valor fiable de mercado. En este sentido, el precio cotizado en un mercado activo será la mejor referencia del valor razonable, entendiéndose por mercado activo aquél en el que se den las siguientes condiciones:

- a) Los bienes o servicios negociados son homogéneos;
- b) Pueden encontrarse, prácticamente en cualquier momento, compradores y vendedores dispuestos a intercambiar los bienes o servicios; y
- c) Los precios son públicos y están accesibles con regularidad, reflejando transacciones con suficiente frecuencia y volumen.

Para aquellos elementos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtendrá, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas deberán ser consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, debiéndose usar, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Y deberán tener en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La empresa deberá evaluar la efectividad de las técnicas de valoración que utilice de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.
- b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- c) Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tendrán en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

En el valor razonable de un instrumento financiero deberá contemplarse, entre otros, el riesgo de crédito y, en el caso concreto de un pasivo financiero, se considerará el riesgo de incumplimiento de la empresa que incluye, entre otros componentes, el riesgo de crédito propio. Sin embargo, para estimar el valor razonable no deben realizarse ajustes por volumen o capacidad del mercado.

Cuando corresponda aplicar la valoración por el valor razonable, los elementos patrimoniales que no puedan valorarse de manera fiable, ya sea por referencia a un valor de mercado o mediante la aplicación de los modelos y técnicas de valoración antes señalados, se valorarán, según proceda, por su coste amortizado o por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, en su caso, por las partidas correctoras de valor que pudieran corresponder, haciendo mención en la memoria de este hecho y de las circunstancias que lo motivan.

El valor razonable de un activo o pasivo, para el que no exista un precio cotizado sin ajustar de un activo o pasivo idéntico en un mercado activo, puede valorarse con fiabilidad si la variabilidad en el rango de las estimaciones del valor razonable del activo o pasivo no es significativa o las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la medición del valor razonable.

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

### 3. APLICACION DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD

#### 3.1 PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Socios es la que se muestra a continuación:

<b>BASE DE REPARTO</b>	<b>2021</b>
Beneficio (Pérdida) obtenido en el ejercicio	(1.478.865,71)
<b>TOTAL</b>	<b>(1.478.865,71)</b>
<b>APLICACIÓN</b>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.478.865,71)
<b>TOTAL</b>	<b>(1.478.865,71)</b>

#### 3.2 LIMITACIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible al Accionista.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendo a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en la Ley SOCIMI, por la que se regulan la Sociedad Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (Ver nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa o indirectamente. Si existiesen pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad Dominante fuera inferior a la cifra de capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, ni directa ni indirectamente.

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2021, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

#### 4.1 FONDO DE COMERCIO

Este epígrafe del balance de situación recoge el valor del fondo de comercio puesto de manifiesto en la combinación de negocios que supuso la adquisición del 100% de las participaciones de Inmobiliaria Matritense S.A. por la entidad Inmobiliaria Matritense, S.L. (anteriormente denominada Delfines Inversiones, S.L.) ambas integradas hoy en Matritense Real Estate S.A.

El fondo de comercio se reconoció a su coste de adquisición determinado este como el exceso en la fecha de la combinación de negocios, del coste de la combinación y los pasivos asumidos sobre el valor de los activos identificables que no resulta asignable a activos concretos.

El fondo de comercio se amortiza a 10 años y su valor se revisa anualmente para analizar posibles deterioros de valor registrándose en el balance a su valor de coste menos la amortización acumulada y en su caso los deterioros.

#### 4.2 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe del balance consolidado relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen arrendados a terceros.

Los elementos incluidos en este epígrafe 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 o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimientos son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre los valores de coste y se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual es como sigue.

Elementos	Años vida útil
Construcciones	50

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La empresa registra el oportuno deterioro de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. El Consejo de Administración de la sociedad, como representantes de los Accionistas ha considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes

#### **Deterioro del valor de inversiones inmobiliarias**

La Sociedad evalúa periódicamente si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

La Sociedad, dota las oportunas provisiones de depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste amortizado. Los Administradores de la Sociedad, como representantes de los accionistas, han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Savills Aguirre Newman S.A.U.). Dichas valoraciones, se han realizado en base a las siguientes asunciones:

La base de valoración utilizada por el tasador experto independientes es la de valor de mercado, que se ha efectuado de acuerdo con los estándares de valoración RICS, los cuales están incluidas en el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales. Incorporando los Estándares Internacionales de Valoración" publicada en noviembre de 2017.

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizada en base a valoraciones individuales. Para las valoraciones de las unidades los métodos empleados son Descuento de Flujo de Caja (DFC) y Método de Capitalización de Rentas.

#### 4.3 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad registra en el epígrafe de instrumentos financieros aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Un activo financiero es cualquier activo que sea: dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero (un instrumento de deuda), o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

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

1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
2. Activos financieros a coste amortizado.
3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.
4. Activos financieros a coste.

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

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

1. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
2. Pasivos financieros a coste amortizado.

Dicho tratamiento resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

- a) Activos financieros:
  - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes;
  - Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
  - Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
  - Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
  - Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
  - Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
  - Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.
- b) Pasivos financieros:
  - Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
  - Deudas con entidades de crédito;
  - Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
  - Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;

- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio:

Todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas o participaciones en el capital social.

**Activos Financieros a coste Amortizado**

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido 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.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

**Pasivos financieros a coste amortizado**

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

**Valoración inicial**

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante, lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como, en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

### **Valoración posterior**

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

### **Deterioro de valor de los activos financieros a coste amortizado**

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

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

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

### **Activos financieros a coste**

Se incluyen en esta categoría de valoración:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

### **Valoración inicial**

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, debiéndose aplicar, en su caso, en relación con las empresas del grupo, el criterio incluido en las normas particulares de la norma relativa a operaciones entre empresas del grupo, y los criterios para determinar el coste de la combinación establecidos en la norma sobre combinaciones de negocios.

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

No obstante, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

### **Valoración posterior**

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos.

### **Deterioro de valor**

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

### **Reclasificación de Activos Financieros**

Cuando la Sociedad cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios señalados previamente. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

A estos efectos, no son reclasificaciones los cambios derivados de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando un elemento que anteriormente era un instrumento de cobertura designado y eficaz en una cobertura de flujos de efectivo o en una cobertura de la inversión neta en un negocio extranjero haya dejado de cumplir los requisitos para ser considerado como tal.
- b) Cuando un elemento pase a ser un instrumento de cobertura designado y eficaz en una cobertura de flujos de efectivo o en una cobertura de la inversión neta en un negocio extranjero.

La reclasificación efectuada conforme al párrafo anterior se realizará de forma prospectiva desde la fecha de reclasificación, de acuerdo con los siguientes criterios:

Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

- 1) Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y al contrario.
- 2) Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y al contrario.
- 3) Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y al contrario.
- 4) Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y al contrario.

### **Baja de Activos Financieros**

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido. Se entiende que se han cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a tal variación deja de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se dará de baja cuando no hubiese retenido el control del mismo, situación que se determinará dependiendo de la capacidad unilateral del cesionario para transmitir dicho activo, íntegramente y sin imponer condiciones, a un tercero no vinculado. Si la sociedad cedente mantuviese el control del activo, continuará reconociéndolo por el importe al que la Sociedad esté expuesta a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y reconocerá un pasivo asociado.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Los criterios anteriores también se aplicarán en las transferencias de un grupo de activos financieros o de parte del mismo.

La Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que ha retenido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en el descuento de efectos, el «factoring con recurso», las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retenga financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorban sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

#### **Baja de Pasivos Financieros**

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado. También da de baja los pasivos financieros propios que adquiere, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Si se produjese un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que estos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registrará la baja del pasivo financiero original y se reconocerá el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registrará una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

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

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance. Cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajusta el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

#### **Intereses y dividendos recibidos de activos financieros**

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

### **Fianzas Entregadas y recibidas**

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debida, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento, conforme a lo señalado en la norma sobre arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar, o durante el periodo en el que se preste el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

### **4.4 EXISTENCIAS**

Los bienes y servicios comprendidos en las existencias se valoran por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción, según el método precio medio ponderado.

Cuando el valor neto realizable de las existencias resulta inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. En el caso de las materias primas y otras materias consumibles en el proceso de producción, no se realiza corrección valorativa alguna siempre que se espere que los productos terminados a los que se incorporan sean vendidos por encima del coste. Cuando procede realizar corrección valorativa para materias primas y otras materias consumibles, se toma como valor neto realizable el precio de reposición de las mismas.

Cuando las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión, reconociéndolo como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La Dirección de la Sociedad considera que no es necesaria provisión alguna por este concepto, ya que la totalidad de las existencias al 31 de diciembre de 2021 son realizables.

### **4.5 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS**

#### **Régimen GENERAL**

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos constituyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicados fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio 2021

temporaria que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos, en una operación que no afecte ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

#### **Régimen SOCIMI**

Con fecha 29 de septiembre de 2020, y con efectos a partir del 1 de enero de 2020, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante el ejercicio 2020 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

#### **4.6 INGRESOS Y GASTOS**

##### **Reconocimiento de ingresos por ventas y prestación de servicios**

Los ingresos derivados de los contratos con clientes se reconocen en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad en el momento (o a medida que) se prestan los servicios comprometidos

Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleje la contraprestación que la Sociedad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

Para aplicar este criterio fundamental de registro contable de ingresos, la Sociedad sigue un proceso completo que consta de las siguientes etapas sucesivas:

1. Identificar el contrato o contratos con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
2. Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.

3. Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la empresa espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
4. Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
5. Reconocer el ingreso por actividades ordinarias a medida que la empresa cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) identificadas, la Sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios) que se determina se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la Sociedad disponga de información fiable para realizar la medición del grado de avance. Asimismo, la Sociedad revisa las estimaciones del ingreso a reconocer a medida que cumple con el compromiso adquirido y modifica tales estimaciones en caso se considere necesario.

Cuando, a una fecha determinada, la Sociedad no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación, aunque espere recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo reconoce ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

#### Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

Se entiende que la Sociedad transfiere el control de un activo o servicio (con carácter general, de un servicio) a lo largo del tiempo dado que se cumple el siguiente criterio:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la Sociedad a medida que la entidad la desarrolla.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocerán en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizan como existencias.

#### Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No obstante, se incluyen los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

En los casos que existan contraprestaciones variables, la Sociedad toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Los créditos por operaciones comerciales se valoran de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros. Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

#### **4.7 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Los importes reconocidos en el balance corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre.

Las obligaciones aisladas se valoran por el desenlace individual que resulta más probable. Si la obligación implica una población importante de partidas homogéneas, ésta se valora ponderando los desenlaces posibles por sus probabilidades. Si existe un rango continuo de desenlaces posibles y cada punto del rango tiene la misma probabilidad que el resto, la obligación se valora por el importe medio.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

#### **4.8 COMBINACIÓN DE NEGOCIOS**

La Sociedad, a la fecha de adquisición de una combinación de negocios procedente de una fusión o escisión o de la adquisición de todos o parte de los elementos patrimoniales de una sociedad, registra la totalidad de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, así como, en su caso, la diferencia entre el valor de dichos activos y pasivos y el coste de la combinación de negocios.

En el caso de la combinación de negocios de sociedades del grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran por el importe que correspondería a los mismos una vez realizada la operación en las cuentas anuales consolidadas del grupo, siendo éstas las correspondientes a las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio 2021

los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante es española. Cuando las citadas cuentas no se formulen se toman los valores existentes antes de realizar la operación en las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

La diferencia entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida y el importe correspondiente al capital y prima de emisión emitido por la sociedad absorbente se contabiliza en una partida de reservas.

la fecha de efectos contables en fusiones o escisiones con empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que esta sea posterior a la incorporación al Grupo de las sociedades que intervienen en la operación.

El exceso, en la fecha de adquisición, el coste de la combinación de negocios sobre el correspondiente valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, se reconoce como un fondo de comercio.

Cuando el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos resulta superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabiliza en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias como un ingreso.

No obstante, antes de reconocer el citado ingreso la empresa evalúa nuevamente si ha identificado y valorado correctamente tanto los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos como el coste de la combinación. Si en el proceso de verificación y evaluación surgen activos de carácter contingente o elementos de inmovilizado intangible para los que no exista un mercado activo, éstos no son objeto de reconocimiento con el límite de la diferencia negativa anteriormente.

#### **4.9 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o de financiación.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

### 4.10 TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

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

### 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2021 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación han sido los siguientes:

Descripción	Saldo al 01/01/2021	Altas por fusión	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2021
Fondo de Comercio	-	7.452.442,37	-	-	7.452.442,37
<b>Coste</b>	-	<b>7.452.442,37</b>	-	-	<b>7.452.442,37</b>
Amortización acumulada fondo de comercio	-	(801.708,22)	(745.244,24)	-	(1.546.952,46)
<b>Amortización acumulada</b>	-	<b>(801.708,22)</b>	<b>(745.244,24)</b>	-	<b>(1.546.952,46)</b>
<b>Valor Neto Contable</b>	-	<b>6.650.734,15</b>	<b>(745.244,24)</b>	-	<b>5.905.489,91</b>

El fondo de comercio surge de la aportación del 100% de las participaciones sociales de Inmobiliaria Matritense S.L. en Arenque Triple Cero S.L., por la diferencia del precio pagado en el momento de la adquisición por parte de Delfines 7 Inversiones S.L. de las acciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.A., propietaria original de todos los inmuebles de los que actualmente es propietaria Matritense Real Estate, S.A. y el valor razonable de los activos y pasivos de las Sociedades en el momento de adquisición.

En la Nota 10 de la presente Memoria se incluye la información correspondiente a la fusión que ha generado las altas por fusión del ejercicio 2021.

El fondo de comercio se amortiza a 10 años y su valor se revisa anualmente para analizar posibles deterioros de valor registrándose en el balance a su valor de coste menos la amortización acumulada y en su caso los deterioros.

#### Deterioro de valor del fondo de comercio de fusión

La sociedad ha tenido en cuenta si ha habido alguna evidencia de deterioro de valor del fondo de comercio, considerando los rendimientos económicos futuros como estimaciones contrastables y objetivas que pudieran poner de manifiesto dicha evidencias.

De acuerdo con las estimaciones de las que disponen los administradores de la Sociedad, se considera recuperable el valor neto del fondo de comercio registrado a 31 de diciembre de 2021.

**MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

**6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

La composición y los movimientos habidos en los ejercicios 2020 y 2021 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación han sido los siguientes:

	Euros					
	Saldo al	Altas por fusión	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al
	01/01/2021					31/12/2021
Terrenos	-	24.406.291,97	-	-	-	24.406.291,97
Construcciones	-	6.885.334,35	2.647.216,51	-	-	9.532.550,86
<b>Coste</b>	-	<b>31.291.626,32</b>	<b>2.647.216,51</b>	-	-	<b>33.938.842,83</b>
Amortización de Construcciones	-	(315.567,46)	(374.958,54)	-	-	(690.526,00)
<b>Amortización</b>	-	<b>(315.567,46)</b>	<b>(374.958,54)</b>	-	-	<b>(690.526,00)</b>
Deterioro	-	(110.000,00)	-	-	-	(110.000,00)
<b>Deterioro</b>	-	<b>(110.000,00)</b>	-	-	-	<b>(110.000,00)</b>
<b>Valor neto contable</b>	-	<b>30.866.058,86</b>	<b>2.272.257,97</b>	-	-	<b>33.138.316,83</b>

En el ejercicio 2020 la sociedad absorbente no tenía inversiones inmobiliarias directas.

En la Nota 10 de la presente Memoria se incluye la información correspondiente a la fusión que ha generado las altas por fusión del ejercicio 2021.

En cuanto a la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone a 31 de diciembre de 2021, la totalidad de las mismas comprende activos inmobiliarios, en su mayoría edificios enteros, ofrecidos en alquiler.

Periódicamente la sociedad solicita una tasación de sus inversiones inmobiliarias a un experto independiente para que realice una valoración de los inmuebles según la metodología RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Si el valor es inferior al neto contable se registra un deterioro por la diferencia, que revertirá cuando el valor determinado por el experto supere al valor neto corregido por deterioro en su caso.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con la valoración realizada por Savills Aguirre Newman a 31 de diciembre de 2021 se detallan a continuación:

Descripción	Valoración
San Vicente Ferrer 53	4.180.000
Dos Amigos 6	2.549.000
Blasco de Garay 96	4.582.000
Blasco de Garay 98	9.501.000
José Espelius 9	14.119.000
Plaza República Argentina 7	2.646.000
Pedro del Campo	201.000
Pedro del Campo	304.000
Parque Éboli 3	70.000
<b>TOTAL</b>	<b>38.152.000</b>

Las altas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2021 corresponden con obras de reformas realizadas sobre diversos activos de la sociedad.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

#### **DETERIOROS DE VALOR**

La Sociedad ha realizado valoraciones de toda su cartera inmobiliaria con fecha 31 de diciembre de 2021. Como resultado de tales valoraciones, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno a dicha fecha, sin embargo, se registró un deterioro en dos de los activos por importe de 110.000 euros a 31 de diciembre de 2020 por comparación entre el valor contable y su valor razonable.

#### **6.1. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS**

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos.

Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a 1.186.463,17 euros en el ejercicio 2021.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables al 31 de diciembre de 2021 son los siguientes, considerando las primeras fechas de ruptura del contrato acordado con cada inquilino. En las mismas, no se han tenido en cuenta los incrementos por inflación que puedan producirse en el futuro:

	<b>31/12/2021</b>
Hasta un año	1.350.000,00
Entre uno y cinco años	5.380.420,00
Más de cinco años	-
<b>TOTAL</b>	<b>6.730.420,00</b>

#### **6.2. OTRA INFORMACIÓN**

**Valor de mercado e hipótesis clave para el cálculo del valor razonable utilizadas por Savills Aguirre Newman:**

A 31 de diciembre de 2021, según el último estudio realizado por un experto independiente, el valor de mercado agregado de las inversiones inmobiliarias es de 38.152.000 euros.

- Para establecer la opinión sobre el valor razonable se han utilizado transacciones comparables recientes del mercado en condiciones de plena competencia siempre que sea posible.
- Se han valorado las Propiedades individualmente y no se ha tenido en cuenta ningún descuento o prima que pueda negociarse en el mercado si la totalidad o parte de la cartera se comercializara simultáneamente, en lotes o en conjunto.
- El informe de valoración debe leerse siempre junto con los informes de valoración de los inmuebles.
- El valor agregado de los inmuebles de la Sociedad o Market value, es de 38.152.000 - euros sin IVA.

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

- Las valoraciones han sido preparadas de acuerdo con la Evaluación de RICS – Estándares profesionales. Incorporando los Estándares Internacionales de Valoración” publicada en noviembre de 2019 y efectiva desde 31 de enero de 2020.
- Savills Aguirre Newman cuenta con suficiente conocimiento, local y nacional, de las condiciones actuales del mercado inmobiliario en cuestión y tiene las habilidades y conocimientos necesarios para llevar a cabo las evaluaciones de manera competente.
- Cuando los conocimientos y habilidades requeridos en el Libro Rojo han sido prestados por más de un valorador dentro de Savills Aguirre Newman, confirmamos que se ha conservado una lista de dichos valoradores dentro de los documentos de trabajo, junto con la confirmación de que cada valorador nombrado cumple con los requisitos del Libro Rojo.
- Se han tenido en cuenta distintas suposiciones en cuanto a la tenencia, el arrendamiento, el urbanismo y las condiciones y reparaciones efectuadas en los edificios y en los terrenos - incluyendo la contaminación del suelo y del agua subterránea.
- Si alguna de las informaciones o suposiciones en las que se basa la valoración se determinase posteriormente que son incorrectas, las cifras de valoración también podrían ser incorrectas.

### 7. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros”, es la siguiente:

El detalle de activos financieros a largo plazo a 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Activos financieros a coste amortizado (Nota 7.2)	137.067,98	-	137.067,98	-
<b>Total</b>	<b>137.067,98</b>	<b>-</b>	<b>137.067,98</b>	<b>-</b>

El detalle de activos financieros a corto plazo a 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 7.1)	622.137,69	178.445,10	622.137,69	178.445,10
Activos financieros a corte amortizado (Nota 7.2)	41.921,02	-	41.921,02	-
<b>Total</b>	<b>664.058,71</b>	<b>178.445,10</b>	<b>664.058,71</b>	<b>178.445,10</b>

MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

**7.1. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES**

La composición al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 son los siguientes

Categorías	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	
	2021	2020
Caja	989,74	-
Cuentas Corrientes	621.147,95	178.445,10
<b>Total</b>	<b>622.137,69</b>	<b>178.445,10</b>

**7.2. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO**

La composición al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 son los siguientes:

Activos Financieros	Saldo a 31/12/2021		Saldo a 31/12/2020	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
<b>Créditos por operaciones comerciales</b>				
Clientes	-	40.073,80	-	-
Anticipos a proveedores	-	1.847,22	-	-
	-	<b>41.921,02</b>	-	-
<b>Créditos por operaciones no comerciales</b>				
Fianzas y depósitos (a)	137.067,98	-	-	-
	<b>137.067,98</b>	-	-	-
<b>Total</b>	<b>137.067,98</b>	<b>41.921,02</b>	-	-

Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios se presenta neto de las correcciones por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones son los siguientes:

	2021
Altas por fusión	28.667,90
Dotaciones	-
Reversiones	-
<b>Saldo final</b>	<b>28.667,90</b>

La exposición máxima al riesgo de crédito, a fecha de presentación de la información, es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. La Sociedad mantiene determinados instrumentos de garantía para cubrir cualquier contingencia en algún posible impago de las rentas.

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021.

### (a) Depósitos y finanzas

En el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo se registran las fianzas que se encuentran asociadas a los contratos de arrendamiento, con lo que el vencimiento de las mismas está asociada al vencimiento de los correspondientes contratos.

El vencimiento de estos activos financieros a largo plazo para el ejercicio 2021, es como se detalla:

	2022	2023	2024	Resto	Total
Fianzas	-	-	-	137.067,98	137.067,98
	-	-	-	137.067,98	137.067,98

## 8. FONDOS PROPIOS

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

### 8.1. CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2021 el capital social es de 20.275.817,00 euros, y está representado por 20.275.817 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Con fecha 18 de marzo de 2020 se constituye la sociedad limitada Arenque Triple Cero, S.L., con un capital social de 3.000,000 euros.

Con fecha 29 de mayo de 2020 se realizó una ampliación de capital por un importe de 17.617.517 euros, mediante la creación de 17.617.517 participaciones sociales de un euro cada una. Las participaciones sociales emitidas se desembolsaron mediante aportaciones no dinerarias consistentes en todas las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.L.

El 23 de diciembre de 2020 se eleva a público una ampliación de capital por compensación de créditos en la cifra de 546.000 euros, la citada ampliación fue suscrita por los socios los acreedores de la sociedad titular del crédito. Tras esta ampliación de capital, el capital social quedó fijado en 18.166.517 euros representado por 18.166.517 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una.

El 13 de mayo de 2021 se eleva a público, entre otros acuerdos, una ampliación de capital dineraria en la cifra de 1.054.650 euros mediante la creación de 1.054.650 acciones de un euro cada una, las cuales llevaron aparejada una prima de emisión 0,10 euros, lo que hace un total de 105.465 euros.

El 29 de septiembre de 2021 se eleva a público una ampliación de capital dineraria en la cifra de 1.054.650 euros mediante la emisión de 1.054.650 acciones nuevas de un euro cada una, las cuales llevaron aparejada una prima de emisión de 0,10 euros, lo que hace un total de 105.465 euros.

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

La sociedad KH V Properties 202 S.a.r.l es titular del 50,76% del capital social, por su parte la sociedad Diagonal 477 SLU posee el 16,50% del capital social de MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

### 8.2. PRIMAS DE EMISIÓN O ASUNCIÓN

La prima de emisión al cierre de ejercicio asciende a 210.930,00 euros.

### 8.3. RESERVAS

#### 8.3.1. Reserva legal

La reserva legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los Socios en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2021, así como al cierre del ejercicio anterior, la reserva legal no se encuentra dotada.

#### 8.3.2. Reservas voluntarias

Existe una reserva negativa de fusión por importe de 2.313.381,91 euros. En la Nota 10 de la presente Memoria se incluye la información correspondiente a la fusión.

## 9. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a largo plazo, a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 9.1)	15.500.884,25	-	339.831,63	-	15.840.715,88	-
<b>Total</b>	<b>15.500.884,25</b>	<b>-</b>	<b>339.831,63</b>	<b>-</b>	<b>15.840.715,88</b>	<b>-</b>

El detalle de pasivos financieros a corto plazo, a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 9.1)	445.696,29	-	292.261,72	315.305,20	737.958,01	315.305,20
<b>Total</b>	<b>445.696,29</b>	<b>-</b>	<b>292.261,72</b>	<b>315.305,20</b>	<b>737.958,01</b>	<b>315.305,20</b>

MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

**9.1. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO**

Su detalle a 31 de diciembre de 2021 y 2020 se indica a continuación:

	Saldo a 31/12/2021		Saldo a 31/12/2020	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
<b>Por operaciones comerciales:</b>				
Proveedores y acreedores	-	344.253,03	-	-
Acreedores varios	-	26.851,69	-	3.139,45
Anticipos Clientes	-	1.543,22	-	-
	-	<b>372.647,94</b>	-	<b>3.139,45</b>
<b>Por operaciones no comerciales:</b>				
Deudas con entidades de crédito (nota 9.1.1)	15.500.884,25	445.696,29	-	-
Deudas con partes vinculadas (nota 9.1.2)	-	-	-	131.500,00
Otros pasivos financieros (nota 9.1.3)	-	(79.863,72)	-	180.665,75
	<b>15.500.884,25</b>	<b>365.832,57</b>	-	<b>312.165,75</b>
Depósitos y fianzas	339.831,63	-	-	-
Personal	-	(522,50)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>15.840.715,88</b>	<b>737.958,01</b>	-	<b>315.305,20</b>

**9.1.1. Deudas con entidades de crédito**

La sociedad Inmobiliaria Matritense, S.A. suscribió un contrato de crédito mercantil concedido por CaixaBank S.A. en mayo de 2020 por un principal de 16.500.000 euros, con un periodo de carencia de un año y dos meses, con amortización trimestral hasta de marzo de 2035 y con un tipo de interés ordinario referenciado a la suma del Euribor correspondiente al periodo de interés y de un Margen de 1,90% anual. Los intereses devengados en 2021 ascienden a 330.441,69 euros.

Las garantías hipotecarias de primer rango de este crédito son los siguientes inmuebles:

1. Inmueble sito en la calle Blasco de Garay número 96 de Madrid. Referencia Catastral: 9869408VK3796H0001YP.
2. Inmueble sito en la calle Blasco de Garay número 98 de Madrid. Referencia Catastral: 9869409VK3796H0001GP.
3. Inmueble sito en la calle José Espelius número 9 de Madrid. Referencia Catastral: 7637601VK3773f0001PW.
4. Inmueble sito en la calle San Vicente Ferrer número 53 de Madrid. Referencia Catastral: 0054405VK4705c0001RH.

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

5. Inmueble sito en la calle Dos Amigos número 6 de Madrid. Referencia Catastral: 9853903VK3795D0001IE.

Además de las garantías hipotecarias, para garantizar el crédito se constituyó una prenda de primer rango con desplazamiento de la posesión sobre las acciones, los arrendamientos, los contratos de seguro y sobre ciertas cuentas corrientes relacionadas con la concesión del crédito para el proyecto de la Sociedad.

La sociedad Matritense Real Estate, S.A. es titular actual de dicho contrato como consecuencia de las operaciones corporativas realizadas que conllevan sucesión universal.

### 9.1.2. Deudas con partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2020, la sociedad Matritense Real Estate, S.A. tenía registrada una deuda con Inmobiliaria Matritense, S.L. por importe de 131.500,00 euros, sociedad absorbida en el ejercicio 2021, tal y como se indica en la nota 10.

### 9.1.3. Otros pasivos financieros

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene registrado un saldo contrario por importe de 79.863,72 euros que corresponde a la negociación y reducción del precio de las participaciones sociales de la sociedad fusionada en 2020 Inmobiliaria Matritense, S.A. Se negoció con los anteriores dueños de las acciones una reducción del precio de compra por ese importe, que se encuentra pendiente de cobro a cierre del ejercicio.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tenía registrada una línea de crédito con el accionista KH V Properties 202, S.a.R.L por importe de 180.665,75 euros. El prestamista se comprometió a poner a disposición del prestatario una línea de crédito por importe máximo de 350.000,00 euros. La citada línea de crédito tenía la finalidad de financiar las obras de capex de los inmuebles propiedad de Inmobiliaria Matritense, S.L.

## 9.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2021

	2022	2023	2024	2025	Resto	Total
<b>Deudas financieras:</b>						
Deudas con entidades de crédito	445.696,29	505.573,70	300.000,00	300.000,00	14.395.310,55	15.946.580,54
Depósitos y fianzas					339.831,63	339.831,63
Otros pasivos financieros	(79.863,72)					(79.863,72)
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>						
Proveedores y acreedores	371.104,72					371.104,72
Personal	(522,50)					(522,50)
Anticipos clientes	1.543,22					1.543,22
<b>Total</b>	<b>737.958,01</b>	<b>505.573,70</b>	<b>300.000,00</b>	<b>300.000,00</b>	<b>14.735.142,18</b>	<b>16.578.673,89</b>

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021.

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2020:

	2021	2022	2023	2024	Resto	Total
<b>Deudas financieras:</b>						
Deudas con empresas del grupo y partes vinculadas	131.500,00					<b>131.500,00</b>
Otros pasivos financieros	180.665,75	-	-	-	-	<b>180.665,75</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>						
Proveedores y acreedores	3.139,45	-	-	-	-	<b>3.139,45</b>
<b>Total</b>	<b>315.305,20</b>	-	-	-	-	<b>315.305,20</b>

### 9.3. CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES CONTRACTUALES

El contrato de financiación descrito en la nota 9.1.1 incluye obligaciones de información y de cumplimiento habituales en este tipo de financiaciones. La dirección de la empresa considera que dichas obligaciones se cumplen al cierre del ejercicio 2020. Entre dichas obligaciones, se incluye la obligación de cumplimiento de un ratio financiero. La dirección de la empresa considera que dicho ratio financiero se cumple al cierre del ejercicio 2021 teniendo en cuenta sus interpretaciones de las definiciones establecidas en el contrato para el cálculo de dicho ratio, si bien la no aprobación por parte del financiador de dichas interpretaciones implicaría la falta de cumplimiento del ratio al cierre del ejercicio 2021. Si este evento se produjera, de acuerdo con el contrato de financiación, la Sociedad tendría que realizar una amortización anticipada de 4 millones de euros, una vez pasados 6 meses desde la entrega a la entidad financiera del certificado de cumplimiento (la cual aún no se ha producido a la fecha de formulación de estas cuentas anuales), con fecha límite el 1 de enero de 2023 o, como alternativa, vender uno de sus activos para atender dicha amortización anticipada, debiendo dedicarse entonces a amortización anticipada el importe total obtenido por la venta menos los gastos de la venta. Aun cuando este evento se produjera, el consejo de administración de la Sociedad ha evaluado los potenciales impactos y considera que no se compromete la viabilidad de la empresa, habida cuenta de los valores de mercado de los activos que serían objeto de venta.

### 10. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

Fusión por absorción Matritense Real Estate, S.A. (sociedad absorbente) e inmobiliaria Matritense, S.L. (sociedad absorbida)

Tal y como se indica en la nota 1, con fecha 22 de diciembre de 2021 la Junta General de Accionistas de Matritense Real Estate, S.A. aprobó la operación de fusión por absorción de la Mercantil íntegramente participada Inmobiliaria Matritense, S.L. por parte de la Sociedad, traspasándose a la sociedad absorbente en bloque la totalidad del patrimonio neto de la sociedad absorbida con la consiguiente liquidación sin disolución de dicha sociedad absorbida.

De acuerdo con el proyecto de fusión aprobado por las respectivas Juntas Generales de las Sociedades fusionadas, todas las operaciones llevadas a cabo por la sociedad absorbida se consideran realizadas a efectos contables por la Sociedad absorbente a partir del 1 de enero de 2021.

Con fecha 23 de febrero de 2022 se ha presentado para inscripción en el Registro Mercantil y ha quedado inscrita con fecha 1 de abril de 2022.

El órgano de administración considera que la adquisición de las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense, S.L. es una adquisición de un negocio por las siguientes razones:

- a) La adquisición se realizó mediante la adquisición del 100% de las participaciones representativas del capital social de la entidad, asumiendo todos los activos, pasivos, medios de producción y contratos de los que es parte la sociedad.
- b) La sociedad ha mantenido sus activos, empleados y contratos en operación constante. Para la adquirente el mantenimiento de la plantilla de la sociedad adquirida resulta esencial, pues venían realizando todas las tareas de gestión y operación del negocio, tales como la gestión de los contratos de arrendamiento, el mantenimiento de los activos, la gestión y repercusión de los gastos, la gestión fiscal y bancaria y todo ello, bajo unos protocolos y prácticas preestablecidas y llevadas a cabo por personal con la formación adecuada.
- c) Por último, el plan de negocio de la compañía a seguir tras la adquisición, no bascula sobre una actividad distinta, sino en una intensificación de la explotación mediante la mejora de enfoque comercial y el aprovechamiento de sinergias.

Adicionalmente, la sociedad ha realizado una prueba de concentración para evaluar que se trata de la adquisición de un negocio.

La citada combinación de negocios hace referencia a una operación entre empresas del grupo en la que las empresas intervinientes pertenecen al Grupo, por lo que los elementos constitutivos del negocio se han valorado por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales del Grupo según las Normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas, que desarrollan el Código de Comercio, registrándose la diferencia que pudiera ponerse de manifiesto por la aplicación de los criterios anteriores en una partida de reservas. La inversión realizada ascendía a 18.155.629 euros.

En el Anexo I de las presentes Cuentas Anuales se incluyen los valores contables utilizados en el proceso de fusión.

## **11. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

### **11.1. INFORMACIÓN CUALITATIVA**

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

#### **11.1.1. Riesgo de crédito:**

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

#### **11.1.2. Riesgo de liquidez:**

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

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

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

**11.1.4. Riesgo de pandemia COVID-19**

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global, motivó un brote vírico calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19 el Gobierno decretó el Estado de Alarma el día 15 de marzo que permaneció vigente hasta el 21 de junio. Adicionalmente, y hasta la actualidad, se han decretado diferentes restricciones de movilidad dentro del ámbito nacional. Este hecho, afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La Sociedad, puso en funcionamiento un plan de contingencia para paliar en la medida de lo posible los impactos sobre los resultados.

La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados futuros dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad, el proceso de vacunación y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros. Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los Administradores de la Sociedad y consideran que no se prevé ningún escenario en el que este riesgo pueda afectar de manera significativa al valor de los activos inmobiliarios de la Sociedad o que la continuidad de la actividad se vea comprometida.

**11.2. INFORMACIÓN CUANTITATIVA**

**11.2.1. Riesgo de crédito**

La Sociedad no mantiene cuentas a cobrar garantizadas mediante seguro de crédito.

**11.2.2. Riesgo de tipo de interés**

La totalidad de la deuda financiera a corto plazo con empresas del Grupo está referenciada a un tipo de interés fijo.

**11.2.3. Riesgo fiscal**

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo las de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

### 12. SITUACIÓN FISCAL

#### 12.1. SALDOS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	31/12/2021		31/12/2020	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
<b>No Corriente</b>				
Pasivos por impuesto diferido	-	6.813.027,13	-	6.813.027,13
<b>TOTAL</b>	-	<b>6.813.027,13</b>	-	<b>6.813.027,13</b>
<b>Corriente</b>				
Activos por impuesto corriente	100.731,62	-	-	-
Impuesto al Valor Añadido (IVA)	129.667,27	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	3.641,21	-	595,56
HP por retenciones practicadas	-	5.173,85	-	443,92
Pasivos por impuesto corriente	-	129.104,44	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>230.398,89</b>	<b>137.919,50</b>	-	<b>1.039,48</b>

#### 12.2. SITUACIÓN FISCAL

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.

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, las deducciones por doble imposición y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades aplicadas o pendientes de aplicación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, la Sociedad deberá acreditar las bases imponibles negativas o deducciones, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Órgano de Administración de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

El cálculo del gasto por impuesto y la base imponible es la siguiente:

MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

Descripción	2021	2020
Resultado antes de impuestos	(1.478.865,71)	(148.787,58)
Ajustes al resultado		0
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(1.478.865,71)</b>	<b>(148.787,58)</b>
Tipo impositivo	0%	0%
<b>Cuota íntegra</b>	-	-
<b>Cuota líquida</b>	-	-
<b>Líquido a pagar / (a devolver)</b>	-	-

### 13. INGRESOS Y GASTOS

#### 13.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas es la siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Prestaciones de servicios	1.185.644,09	-

#### 13.2. GASTOS DE PERSONAL

La composición del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

	2021	2020
Sueldos y salarios	110.908,63	1.571,43
Seguridad Social a cargo de la empresa	34.955,49	495,77

#### 13.3. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 y 2020 es la siguiente:

Descripción	2021	2020
Mantenimiento y reparaciones	46.108,42	-
Servicios de profesionales independientes	518.442,86	3.583,37
Primas de seguro	36.706,85	-
Servicios bancarios y similares	11.082,46	363
Publicidad	604,75	-
Suministros	80.517,12	-
Otros servicios	57.622,01	-
Otros impuestos	123.771,50	-
Pérdida de créditos incobrables	157.426,42	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.032.282,39</b>	<b>3.946,37</b>

#### **13.4. GASTOS FINANCIEROS**

Los gastos financieros del ejercicio 2021 ascienden a 364.855,40 euros, y corresponden mayoritariamente a la financiación con la entidad de crédito CaixaBank (142.886,01 a 31 de diciembre de 2020).

#### **14. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

Al 31 de diciembre de 2021 no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

El Órgano de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2021.

Durante el ejercicio anual finalizado en 31 de diciembre de 2021 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

#### **15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

##### **15.1. OPERACIONES Y SALDOS ENTRE PARTES VINCULADAS**

La Sociedad mantiene un contrato de gestión con Bermejo & Willianson Real Estate, S.L., sociedad vinculada al compartir administrador, el cual ha representado un gasto en el ejercicio 2021 de 158.729,95 euros (153.265 euros ejercicio 2020).

El saldo acreedor con BWRE a cierre del ejercicio 2021 era de 50.107,58 euros (90.750 euros ejercicio 2020).

##### **15.2. RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN**

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 los miembros del órgano de administración no han percibido remuneraciones, y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 31 de diciembre de 2021, no existen pasivos devengados en materia de pensiones o similares con los miembros del órgano de administración de la Sociedad, ni se mantienen saldos deudores o acreedores con los mismos.

##### Otra información referente al Órgano de Administración

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 229 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como sus personas vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 231 de dicha ley.

## 16. OTRA INFORMACIÓN

### 16.1. ESTRUCTURA DEL PERSONAL

La Sociedad cuenta con cinco empleados, siendo dos de ellos administrativos, y tres porteros o conserjes.

El actual Consejo de Administración de la Sociedad está formado por tres hombres.

### 16.2. HONORARIOS DE AUDITORIA

El desglose de los honorarios de auditoría correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020 es el que se indica a continuación:

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Honorarios del auditor de cuentas por prestación de servicios de auditoría:</b>	21.000,00	11.000,00
<b>Total</b>	<b>21.000,00</b>	<b>11.000,00</b>

## 17. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO

Se detalla a continuación la información requerida Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	2021	2020
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30	45
Ratio de operaciones pagadas	90,64	-
Ratio de operaciones pendientes de pago	9,36	100
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	3.593.147,15	-
Total pagos pendientes	371.104,72	3.139,45

Dicha información, no incluye pagos realizados a partes vinculadas ni por adquisiciones de activos.

## MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2021

### 18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, la presente memoria de la Sociedad presenta la siguiente información en relación con el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021.

1. Por lo que respecta a la información a que hace referencia las letras a), b) y h) de dicho precepto, la Sociedad no tiene reservas procedentes de beneficios obtenidos con anterioridad a disfrutar del régimen fiscal especial.
2. Por lo que se refiere a la información descrita en las letras c), d), y e) la Sociedad no ha efectuado distribuciones de dividendos.
3. Y por lo que atañe a la información descrita en las letras f) y g), se realiza a continuación la identificación de los activos y fecha de adquisición. A los efectos del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 la Sociedad ha invertido en los activos identificados a continuación y que computan dentro del 80% a que hace referencia dicho precepto.

Tipología	Localización	Fecha Adquisición	Finca	Ref. Catastral
Viviendas y Garajes	Calle Dos Amigos nº6	01.01.2020	17.508 (RPM 27)	9853903VK3795D0001IE
Viviendas y Locales Comerciales	Calle San Vicente Ferrer nº53	01.01.2020	4.457 (RPM 27)	0054405VK4705C0001RH
Hotel	Plaza de la Rep. Argentina, nº7	07.11.2016	19.953 (RPM 14)	2177117VK4727E0001GU
Viviendas y Locales Comerciales	Calle Blasco de Garay nº96	01.01.2020	10.848 (RPM 5)	9869408VK3796H0001YP
Viviendas y Garajes	Calle Blasco de Garay nº98	01.01.2020	10.849 (RPM 5)	9869409VK3796H0001GP
Viviendas y Locales Comerciales	Calle José Espelius nº9	01.01.2020	6.993 (RPM 52)	7637601VK3773F0001PW
Vivienda	Calle Pedro del Campo nº1	01.01.2020	23.284 (RPAIcalá 1)	8421903VK6882S
Vivienda	Calle Pedro del Campo nº1	01.01.2020	23.286 (RPAIcalá 1)	8421903VK6882S

### 19. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 22 de diciembre de 2021 las correspondientes Juntas Generales de accionistas aprobaron la fusión por absorción de Matritense Real Estate, S.A. (absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Matritense, S.L. (absorbida), habiéndose presentado para inscripción en el Registro Mercantil el 23 de febrero de 2022 y quedando inscrita el 1 de abril de 2022.

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre 2021 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros.

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

### SITUACIÓN DE LA ENTIDAD: ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO.

MATRITENSE REAL ESTATE S.A. (anteriormente, Arenque Triple Cero, S.L.) se constituyó mediante escritura otorgada el 18 de marzo de 2020.

Actividad

Constituye su objeto social:

a.- La tenencia, gestión, compra y venta de acciones o participaciones de otras sociedades tanto españolas como extranjeras, la gestión de marcas, explotación de franquicias y otros activos inmateriales.

b.- La intermediación inmobiliaria en el más amplio sentido, la promoción, explotación e intervención inmobiliaria en todas sus manifestaciones, compraventa, arriendo y explotación en general de fincas en nombre propio y ajeno; la construcción y promoción, de todo tipo de construcciones, así como todo tipo de actividades preliminares, subsiguientes y complementarias a las anteriores. la compraventa, permuta, administración, gestión explotación, bien directamente o en arrendamiento, de todo tipo de bienes inmuebles sean rústicos o urbanos, y patrimonios.

Se exceptúan aquellas actividades propias de las Sociedades de Inversión Colectiva o que estén sujetas a requisitos especiales por la legislación sobre el Mercado de Valores.

El código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) correspondiente a la actividad principal es 6420.

Con fecha 22 de diciembre de 2021, la Junta aprobó la operación de fusión por absorción de Inmobiliaria Matritense SL (sociedad absorbida) por parte de Matritense Real Estate, S.A (anteriormente denominada Arenque Triple Cero SL) (sociedad absorbente), quedando por tanto Matritense Real Estate Socimi, S.A como sociedad resultante de la fusión, con la consiguiente disolución sin liquidación de Inmobiliaria Matritense S.A. Esta operación se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de abril de 2022. Los efectos relevantes de dicha fusión se explican en la Nota 10 de las presentas cuentas anuales.

### EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

La evolución de los negocios está desarrollándose en función de las previsiones. El ritmo de reformas y alquileres es constante y, tal como se mencionó con anterioridad, los efectos de la crisis causada por el Covid-19 han sido bajos.

### **PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES**

La actividad de la Sociedad se encuentra expuesta a diversos riesgos financieros (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés y riesgo de precios).

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores de la Sociedad, que evalúan y cubren los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas. Los Administradores, proporcionan políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas.

### **ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE**

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. Para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros se utilizan técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos.

### **PROCEDIMIENTOS Y CONTROLES**

En esta categoría se incluye el riesgo relacionado con la posibilidad que exista una inadecuada dirección y gestión de la Sociedad que pudiese suponer un incumplimiento de la legislación española, tanto la Ley 5/2010 y las actualizaciones de la Reforma del Código Penal referente a la responsabilidad penal de las empresas, como la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital, respecto de los nuevos deberes y responsabilidades de los Administradores.

### **ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

La Sociedad no ha acometido actividad en materia de I+D durante el ejercicio 2021 ni durante el 2020.

### **ACCIONES PROPIAS**

No se poseen acciones propias.

### **PAGO A PROVEEDORES**

La Sociedad se remite a la información incluida en la memoria.

## **MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.**

Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2021

### **HECHOS POSTERIORES**

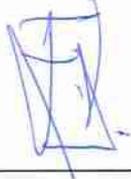
Con fecha 22 de diciembre de 2021 las correspondientes Juntas Generales de accionistas aprobaron la fusión por absorción de Matritense Real Estate, S.A. (absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Matritense, S.L. (absorbida). El acuerdo fue inscrito en el Registro Mercantil, con efectos desde el 23 de febrero de 2022, al tomo 40.420, folio 220, hoja M-717862, inscripción 9ª.

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre 2021 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros.

### Diligencia de formulación

Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, se extienden a las hojas precedentes a este escrito, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración.

En Madrid, a 1 de abril de 2022.



Fdo. D. Eduardo Losada Pinedo



Fdo. D. Edwin Herbert Williamson III



Fdo. D. Francois Guiraud

**ANEXO 1: BALANCES DE FUSIÓN Y REGISTROS DE INMOVILIZADO**

**A) Balance de Fusión**

El valor razonable y el importe en libros de los activos y pasivos adquiridos, a la fecha de adquisición ascendió a:

<b>ACTIVO</b>	<b>ANTERIOR 31/12/2020</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>37.754.434,86</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>6.650.734,15</b>
Fondo de comercio	6.650.734,15
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>30.866.058,87</b>
Inversiones en terrenos y bienes naturales	16.605.322,30
Inversiones en construcciones	14.260.736,57
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>131.500,00</b>
Créditos a empresas del grupo y asociadas	131.500,00
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>104.378,00</b>
Otros activos financieros	104.378,00
<b>Activos por Impuesto diferido</b>	<b>1.763,84</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>637.277,27</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>328.926,62</b>
Clientes por ventas y Prestaciones de servicios.	120.985,57
Deudores varios	(20,43)
Activos por impuesto corriente	106.593,29
Otros créditos con las Administraciones Públicas	101.368,19
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>308.350,65</b>
Tesorería	308.350,65
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>38.391.712,13</b>

MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Anexo I: Balances de Fusión y Registros de Inmovilizado

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>ANTERIOR 31/12/2020</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>15.842.247,09</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>15.842.247,09</b>
<b>Capital</b>	<b>16.903.896,00</b>
Capital escriturado	16.903.896,00
<b>Prima de emisión</b>	<b>54.216,00</b>
<b>Reservas</b>	<b>9.571,00</b>
Legal y estatutarias	1.564,30
Otras Reservas	8.006,70
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>242,62</b>
Remanente	5.534,15
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.291,53)
<b>Otras aportaciones de socios</b>	<b>254.550,00</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(1.380.228,53)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>21.989.668,65</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>15.176.641,52</b>
Deudas con entidades de crédito	14.838.587,70
Otros pasivos financieros	338.053,82
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>6.813.027,13</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>559.796,39</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>(76.852,31)</b>
Otros pasivos financieros	(76.852,31)
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>636.648,70</b>
Proveedores	471.801,42
Acreedores varios	27.445,15
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	2.905,77
Pasivo por impuesto corriente	129.104,44
Otras deudas con las Administraciones Públicas	5.391,92
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>38.391.712,13</b>

MATRITENSE REAL ESTATE, S.A.

Anexo I: Balances de Fusión y Registros de Inmovilizado

B) Registros de inmovilizado

	Descripción	SALDO INICIAL		AMORT ACUM INICIO		MOVIMIENTOS		SALDO	% AMORT	AMORT 2021	TOTAL AMORTIZACIONES	DETERIORO	VALOR NETO CONTABLE
		Debe	Haber	Entradas	Salidas	Debe							
2100000000	TERRENO B.GARAY,96	2.311.893,15											2.311.893,15
2100000200	TERRENO J.ESPELIUS,9	5.003.457,08											5.003.457,08
2100000300	TERRENO S.V.FERRER,53	2.303.359,19											2.303.359,19
2100000100	TERRENO B.GARAY,98	4.810.633,77											4.810.633,77
21000001201	TERRENO LOC.PARQUE EBOLI	17.628,88											17.628,88
21000001302	TERRENO 1ºB P.CAMPO,1	53.399,88											53.399,88
21000001502	TERRENO P.CAMPO,4	121.500,06											121.500,06
21000001602	TERRENO DOS AMIGOS,6	298.494,04											298.494,04
21001000001	TERRENO REPUBLICA ARGENTINA,7	1.801.016,00											1.801.016,00
2110.0000000	EDIFICIO B.GARAY,96	1.375.799,95	27.516,00	428.908,47	522,65	1.804.185,77	2%	36.083,72	63.599,71				1.740.586,06
2110.0000100	EDIFICIO B.GARAY,98	2.881.045,34	57.576,90	951.457,33	566,92	3.831.935,75	2%	76.638,72	134.215,61				3.697.720,14
2110.0000200	EDIFICIO J.ESPELIUS,9	5.977.479,12	117.691,04	728.187,98	1.983,36	6.703.683,74	2%	134.073,67	251.764,72				6.451.919,02
2110.0000300	EDIFICIO S.V.FERRER,53	1.014.921,90	20.293,99	230.719,93		1.245.641,83	2%	24.912,84	45.206,83				1.200.435,00
2110.0001201	LOCAL PARQUE EBOLI	61.371,12	1.227,42			61.371,12	2%	1.227,42	2.454,84	9.000,00			49.916,28
2110.0001302	PISO 1ºB P.CAMPO,1	124.600,12	457,01			124.600,12	2%	2.492,00	2.949,01				121.651,11
2110.0001502	LOCAL P.CAMPO,4	283.499,94	5.670,00			283.499,94	2%	5.670,00	11.340,00	101.000,00			171.159,94
2110.0001602	EDIFICIO DOS AMIGOS,6	2.111.026,36	42.056,60	131.956,02	987,26	2.241.995,12	2%	44.839,90	86.896,51				2.155.098,61
2110.1000001	REPUBLICA ARGENTINA,7	518.984,00	43.078,51			518.984,00	2%	10.379,68	53.458,19				465.525,81
2160.0000035	MOBILIARIO SAN VICENTE FERRER 53			1.442,60		1.442,60	10%	144,26	144,26				1.298,34
2160.0000036	Mobiliario JEB	206.703,46		106.157,31		312.860,77	10%	31.286,08	31.286,08				281.574,69
2160.0000037	MOBILIARIO BG66			39.338,27	6.840,23	32.498,04	10%	3.249,80	3.249,80				29.248,24
2160.0000038	MOBILIARIO BG98	14.812,98		29.361,50		44.174,48	10%	4.417,45	4.417,45				39.757,03

BDO Auditores S.L.P., es una sociedad limitada española, y miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

[bdo.es](http://bdo.es)  
[bdo.global](http://bdo.global)



Auditoría & Assurance | Advisory | Abogados | Outsourcing

**ANEXO V Informe de valoración de los activos de la Compañía**

# SAVILLS AGUIRRE NEWMAN INFORME DE VALORACIÓN

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.  
31/12/2021

[savills-aguirrenewman.es](http://savills-aguirrenewman.es)

savills

AGUIRRE  
NEWMAN

<b>1.0</b>	Instrucciones y objeto de trabajo
<b>2.0</b>	Base de valoración
<b>3.0</b>	Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales
<b>4.0</b>	Metodologías de Valoración
<b>5.0</b>	Confidencialidad y Limitaciones
<b>6.0</b>	Valor de mercado
<b>7.0</b>	Activos objeto de valoración

<b>Anexo I</b>	Principios generales de Valoración RICS
<b>Anexo II</b>	Informes de mercado

# 1.0 Instrucciones y Objeto de Trabajo

savills

AGUIRRE  
NEWMAN

# 1.0. Instrucciones y Objeto de Trabajo

1 Marzo 2022

**MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
C/ Antonio Maura, 7 – Bajo Derecha.  
28014, Madrid  
Spain

**Savills Aguirre Newman Valoraciones  
y Tasaciones S.A.U.**  
Pº de la Castellana, 81, 2ª Planta  
28046 Madrid  
Tel: + 34 (91) 319.13.14  
www.savills-aguirrenewman.es

**PROPIEDADES:** Cartera de 11 activos en España: 6 residenciales y 3 terciarios.

Estimados Señores,

- De acuerdo con los términos de contratación del 11 de Octubre 2021 firmados entre Matritense Real Estate Socimi, S.A. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.; con el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado a fecha de valoración del 31 de Diciembre 2021, de la cartera inmobiliaria objeto de valoración, indicadas en el punto 6 (Valoración de la Cartera) del presente informe.
- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada en noviembre de 2019 y efectiva desde 31 de enero de 2020 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".
- Desconocemos que exista algún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con los activos, que nos impida proporcionarle una valoración independiente de los activos conforme a los estándares RICS contenidos en el Red Book.
- 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.
- Savills-Aguirre Newman no tiene ningún interés material ni obtiene ningún beneficio (a excepción de los honorarios de valoración correspondientes) por la realización de esta instrucción.
- Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones confirma que tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional el cual cubre para esta valoración la potencial reclamación hasta la cantidad acordada y firmada en los términos de contratación arriba indicados. Así mismo tiene un procedimiento de gestión de quejas ("Complaints Handling Procedure"). En caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía acordada en los términos de contratación.
- 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.
- El presente Informe de Valoración detalla el alcance de las investigaciones, método de valoración y otros aspectos que conciernen a la propiedad.
- Las propiedades han sido inspeccionadas en tiempo y forma por personal de Savills Aguirre Newman y/o autorizadas por la misma. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles.
- La valoración ha sido solicitada a efectos contables y como parte del proceso de incorporación al BME Growth de Matritense. Este informe de valoración no podrá hacerse público ni ser mostrado en su totalidad o en parte a terceras partes que no estén involucradas en esta operación.
- Entendemos que a efectos de valoración, se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los derechos de Matritense Real Estate Socimi, S.A., sobre los activos objeto de valoración.
- 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.



## 2.0 Base de Valoración



**savills**  
AGUIRRE  
NEWMAN

## 2.0 Base de Valoración

---

- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada en Noviembre de 2019 y efectiva desde el 31 de enero de 2020 “RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards”.
- El Estándar de Valoración 3 del Red Book (edición 2020) reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de valoración de la presente instrucción es Valor de Mercado, cuya definición se detalla a continuación :
  - *“El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”*
- Es necesario saber que en el contexto de un mercado libre y abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular, debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.
- Por tanto, toda valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por tanto, el valor obtenido constituye únicamente un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.

## 3.0 Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

savills

AGUIRRE  
NEWMAN

## 3.0. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

---



---

### 3.1. Supuestos Generales

---

## 3.1. Supuestos Generales

- Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración:
  - a) Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en los Títulos de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que las propiedades se vendería libre de las mismas.
  - b) Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de las propiedades y que la misma, es veraz, completa y correcta.
  - c) Que la información urbanística proporcionada por Matritense Real Estate Socimi, S.A. es correcta. Resaltamos que a efectos de valoración, se ha confiado en la información facilitada sobre el estado de desarrollo urbanístico de los activos y no se han realizado en ningún caso comprobaciones en las correspondientes administraciones municipales. Entendemos así que las propiedades cuentan con todas las licencias y permisos urbanísticos necesarios.
  - d) 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.
  - e) 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.
  - f) Que los activos se encuentran 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 de los edificios 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 las inspecciones realizadas de las propiedades y el presente informe no constituyen un estudio estructural de las propiedades ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
  - g) Que las propiedades están conectadas o pueden estar conectadas sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
  - h) Que los edificios no ha 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.
  - i) 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.
  - j) 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.
  - k) 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.
  - l) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de las propiedades.

## 3.1. Supuestos Generales

---

- m) En el caso de que Matritense Real Estate 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.

## 3.0. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

---



---

## 3.2. Condiciones Generales

---

## 3.2. Condiciones Generales

---

- Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:
  - a) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
  - b) Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
  - c) No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
  - d) Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
  - e) 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.
  - f) Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
  - g) 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. Nuestra valoración se basa en datos de mercado que han llegado a nuestro poder desde numerosas fuentes. La valoración que hagan otros agentes y valoradores se ofrece de buena fe pero sin responsabilidad. A menudo se facilita de forma verbal. A veces el origen son bases de datos como el Registro de la Propiedad o bases de datos informáticas a las que Savills está suscrita. En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una implicación directa en las transacciones, no podemos garantizar que la información en la que nos hayamos basado sea correcta, aunque así lo creamos.
  - h) 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.

## 3.0. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

---



---

## 3.3. Supuestos Especiales

---

## 3.3. 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.
- En el presente Informe no se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

## 4.0 Metodologías de Valoración

savills

AGUIRRE  
NEWMAN

## 4.0. Metodologías de valoración

---

---

## 4.2. Patrimonio en Renta

---

## 4.2. Patrimonio en Renta

---

- Los métodos de valoración empleados son Metodología de Capitalización de Rentas, Descuento de Flujo de Caja (DFC) y Comparación.
- La Metodología de Capitalización de Rentas proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Al objeto de evaluar el valor de mercado de la propiedad, la rentabilidad sostenible futura se capitaliza a una tasa de rendimiento que refleja los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad y su potencial comercial. Así mismo, si existe evidencia de las transacciones comparables realizadas en ese mercado, las analizamos y aplicamos. Puede resultar apropiado aplicar ciertos enfoques más amplios o detallados del método de capitalización de rentas, especialmente en relación con propiedades ligadas a una actividad económica de mayor tamaño o más compleja. Pueden analizarse los flujos de caja descontados y los diferentes flujos de ingresos.
- Para determinar el valor de un inmueble mediante DFC se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de realquiler y la venta a futuro del inmueble a una yield. La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento (TIR).
- Resaltamos que hemos realizado la valoración de los inmuebles englobados en la presente cartera basándonos en lo acordado en los contratos vigentes o los acuerdos de pre-alquiler, proporcionados por el cliente. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de los contratos de alquiler vigentes en los mismos. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (Initial Yield), que se puede comparar con las rentabilidad exigidas por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo.
- La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.
- Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos, aplicamos a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estado de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.
- Hemos confiado en las superficies proporcionadas por Matritense Real Estate Socimi, S.A., no habiendo hecho en ningún caso mediciones ni indagaciones sobre la superficie de los activos.
- Si en alguno de los casos anteriores la información facilitada por el cliente se probase errónea, el valor de mercado podría sufrir desviaciones significativas. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. no se hace responsable frente a ningún tercero de errores que pudieran surgir posteriormente en la información facilitada por el cliente.
- Cuando fuera oportuno, hemos estimado los costes de reforma en caso de que fuera necesaria una reforma para lograr la renta de mercado estimada. En estos casos, la información de costes de reforma ha sido proporcionada por el cliente y basada en el estado de conservación aparente observada en nuestras inspecciones de los inmuebles.
- Para determinar el valor de mercado de este tipo de activos se han estimado diferentes tipologías de costes, tales como reletting fee, void period, vacancy rate, management fee, contingencias, bonificaciones, etc. usuales a lo largo del proceso de gestión de los mismos.

## 5.0 Confidencialidad y Limitaciones

savills

AGUIRRE  
NEWMAN

## 5.0. Confidencialidad y Limitaciones

---

- De acuerdo con nuestra práctica y con las recomendaciones de RICS, el presente informe de valoración se proporciona únicamente para la finalidad indicada anteriormente en la Sección 1. Así mismo, comunicamos que el presente informe de valoración es confidencial para la parte a la que está dirigida y no se aceptan responsabilidades de terceros, sobre la totalidad o parte de su contenido. Si cualquier tercer parte toma decisiones en base al presente informe, será a su propia cuenta y riesgo.
- Ni la totalidad ni parte de este documento o de alguna de las referencias aquí expuestas podrán ser publicadas ni incluidas en documentos públicos, circulares, declaraciones u otros informes, sin previo consentimiento por escrito de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. en cuanto al contenido y la forma de la publicación.
- En la elaboración del presente informe de valoración hemos tomado como exacta y completa la información proporcionada por Matritense Real Estate Socimi, S.A. sin haber procedido a su verificación independiente. Por tanto, Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. no responderá en ningún caso por la pérdida, daño, coste o gastos que pudieran surgir de cualquier acto fraudulento, omisión de información, falsa representación, fallo o negligencia deliberada o cualquier otro error cometido en relación con la información que se nos facilite, y con cualquier otra relevante para la valoración, por la compañía, por su personal directivo, empleados o asesores.
- Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en este informe, se realice la correspondiente verificación así como la validez de la información contenida, así como de los supuestos que hemos adoptado.

Atentamente,



**Iván López MRICS**

Director Valoraciones y Tasaciones

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.



**Olga Carrasco Blanco MRICS**

Associate Advisory & Valuation

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

## 6.0 Valor de mercado



## 6.0. Valor de mercado

---

---

### 6.1. Valoración de la cartera

---

## 6.1. Valoración de la cartera

- Considerando los activos objeto de valoración para Matritense Real Estate Socimi, S.A, el Valor de Mercado total en el mercado libre de la cartera inmobiliaria objeto de valoración, a fecha 31 de Diciembre de 2021, es:

**38,152,000,00 €**

**(Treinta y Ocho millones Ciento Cincuenta y Dos mil EUROS)**

- El Valor de Mercado de los activos valorados en el % de titularidad de Matritense Real Estate Socimi, S.A, de la cartera inmobiliaria objeto de valoración, a fecha 31 de Diciembre de 2021, es:

**38,152,000,00 €**

**(Treinta y Ocho millones Ciento Cincuenta y Dos mil EUROS)**

- A continuación se desglosa el valor de la cartera por propiedad:

Description				Current Valuation - Market Value		
Unit ID	Asset	Valuation Method	Ownership (%)	MV (€)	MV % OWNERSHIP (€)	MV (€/sq m)
	1 San Vicente Ferrer 53	DCF	100%	4.180.000,00	4.180.000,00	2.830
	2 Dos Amigos 6	DCF	100%	2.549.000,00	2.549.000,00	3.106
	3 Blasco de Garay 96	DCF	100%	4.582.000,00	4.582.000,00	3.194
	4 Blasco de Garay 98	DCF	100%	9.501.000,00	9.501.000,00	3.421
✓	5 José Espelius, 9	DCF	100%	14.119.000,00	14.119.000,00	1.986
	6 Pza. República Argentina, 7	DCF	100%	2.646.000,00	2.646.000,00	5.489
✓	7,1 Pedro del Campo	DCF	100%	201.000,00	201.000,00	1.169
✓	7,2 Pedro del Campo	DCF	100%	304.000,00	304.000,00	623
	9,6 Parque Éboli, 3	Comparación	100%	70.000,00	70.000,00	895
					<b>38.152.000,00</b>	

## 7.0 Activos objeto de valoración

savills

AGUIRRE  
NEWMAN

# Activos objeto de valoración

---



---

## 7.1.Patrimonio en renta

---

# Producto Terminado - Residencial - Libre

## 1 - San Vicente Ferrer 53



### Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km <sup>2</sup> )	Densidad (hab./km <sup>2</sup> )
Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid	6.507.184	8.072,38	806,10
Provincia	Madrid	6.507.184	8.072,38	806,10
Municipio	Madrid	3.182.981	605,77	5.254,44
Distrito	Centro	131.928	5,23	25.233,92
Barrio	Universidad	30.709	0,95	32.393,46

### Datos Económicos (\*)

Crecimiento Población en 10 años	7,00%
Ratio de Desempleo (%)	13,80%
Renta per Capita (€)	12.647,00

### Transporte Privado

Vehículo Privado	Buena
Taxi	Excelente
Aparcamientos Públicos	Excelente

### Transporte Público

Tren	Excelente
Metro	Excelente
Autobús	Excelente

Fuente: INE / Ayuntamiento / \* Datos nivel Autonómico.

### Situación

Situación	
Dirección	Calle San Vicente Ferrer 53
Código Postal	28015
Situación	Centro Ciudad
Calidad Localización	Excelente

Entorno	
Área	Consolidado
Entorno	Residencial
Uso Predominante	Residencial
Calidad Entorno	Excelente

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

Distancias	
Centro Ciudad (km)	2,00
Transporte Privado (minutos)	13
Transporte Público (minutos)	18
Aeropuerto (km)	13,00
Transporte Privado (minutos)	25
Transporte Público (minutos)	45

Parcela	
Forma Parcela	Regular
Topografía	Plana

Referencia Catastral	0054405VK4705C0001RH
----------------------	----------------------

Coordenadas GPS	40.426247, -3.707664
-----------------	----------------------

### Comentario Mercado

Zonificación Mercado Residencial	
Zona	Malasaña
Nivel Calidades Viviendas	Medio
Nivel Servicios Viviendas	Medio
Renta Media de Salida (€/m <sup>2</sup> /mes)	24,18
Precio Medio de Salida (€/m <sup>2</sup> /mes)	5.517,00

-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.

# Producto Terminado - Residencial - Libre

## 1 - San Vicente Ferrer 53



### Descripción

Inspección	
Fecha Inspección	2021
Tipo de Inspección	Interior
Condición Exterior	Buena
Condición Interior	Buena
Visibilidad	Buena
Accesibilidad	Buena

Construcción	
Año Construcción	1905
Año Reforma	
Edificio sostenible	No
Certificación	
Categoría	

### Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación Suelo	Urbano
Calificación Suelo	Residencial
Uso Principal	Vivienda - Mercado Libre
Tipología	Colectiva

### Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m <sup>2</sup> )	1.420,00
Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	1.476,80
Superficie Total (m <sup>2</sup> )	1.476,80
Superficie s.r. (m <sup>2</sup> )	1.476,80
Superficie b.r. (m <sup>2</sup> )	

### Licencias

Licencia Construcción	Si
-----------------------	----

### Información Contractual

Situación Contractual	Multi-Inquilino
WAULT Obligado Cumplimiento (años)	1,77
WAULT Fin Contrato (años)	1,77

### Superficies

Superficie Total (m <sup>2</sup> )	1.476,80
Superficie Total s.r. (m <sup>2</sup> )	1.476,80
Superficie Total b.r. (m <sup>2</sup> )	
Superficie Vivienda (m <sup>2</sup> )	1.103,67
Superficie Local (m <sup>2</sup> )	373,13
Superficie Terraza (m <sup>2</sup> )	
Superficie Otro (m <sup>2</sup> )	
Factor Conversión	

### Nota

-La "Superficie b.r." -Parámetros Suelo- ha sido estimada.

-La "SBA b.r." - Superficies- no incluye plazas.

-La superficie utilizada para la valoración corresponde a la Superficie Construida incluyendo zonas comunes. En caso necesario, se ha utilizado un factor de conversión S. Útil - S. Construida.

Acceso	
Dirección Acceso Principal	Calle San Vicente Ferrer 53
Número de Accesos (unidades)	1
Número de Fachadas Libres (unidades)	2

Activo	
Número de Edificios (unidades)	1
Número de Plantas (unidades)	4
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)	4
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)	
Numero de Núcleos de Servicio (unidades)	1
Piscina	No
Zonas Deportivas	No
Parques y Zonas Verdes	No

### Unidades

Total Unidades (unidades)	17,00
Tasa Ocupación (%)	58,82%
Total Unidades s.r. (unidades)	17,00
Total Unidades b.r. (unidades)	
Vivienda (unidades)	14,00
Vivienda Alquilada (unidades)	8,00
Vivienda Vacía (unidades)	6,00
Local (unidades)	3,00
Local Alquilado (unidades)	2,00
Local Vacío (unidades)	1,00
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 apar. /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

## 1 - San Vicente Ferrer 53

### Renta Contratada

<b>Renta Contratada (€/año)</b>	<b>90.718,68</b>
Renta Contratada (€/mes)	7.559,89
Renta Contratada (€/m <sup>2</sup> /mes)	8,71
<b>Renta Contratada Vivienda (€/año)</b>	<b>60.864,72</b>
Renta Contratada Vivienda (€/mes)	5.072,06
Renta Contratada Vivienda (€/m <sup>2</sup> /mes)	8,32
<b>Renta Contratada Local (€/año)</b>	<b>29.853,96</b>
Renta Contratada Local (€/mes)	2.487,83
Renta Contratada Local (€/m <sup>2</sup> /mes)	9,63
<b>Renta Contratada Terraza (€/año)</b>	
Renta Contratada Terraza (€/mes)	
Renta Contratada Terraza (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Contratada Otro (€/año)</b>	
Renta Contratada Otro (€/mes)	
Renta Contratada Otro (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Contratada Trastero (€/año)</b>	
Renta Contratada Trastero (€/mes)	
Renta Contratada Trastero (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

### Rentas Escalonadas

<b>Rentas Escalonadas</b>	<b>No</b>
---------------------------	-----------

### Tamaño Medio Unidades

<b>Tamaño Medio Unidades (m<sup>2</sup>)</b>	<b>86,87</b>
Tamaño Medio Unidades Vivienda (m <sup>2</sup> )	78,83
Tamaño Medio Unidades Local (m <sup>2</sup> )	124,38

### Renta Mercado

<b>Renta Mercado (€/año)</b>	<b>225.212,36</b>
Renta Mercado (€/mes)	18.767,70
Renta Mercado (€/m <sup>2</sup> /mes)	12,71
<b>Renta Mercado Vivienda (€/año)</b>	<b>182.769,68</b>
Renta Mercado Vivienda (€/mes)	15.230,81
Renta Mercado Vivienda (€/m <sup>2</sup> /mes)	13,80
<b>Renta Mercado Local (€/año)</b>	<b>42.442,68</b>
Renta Mercado Local (€/mes)	3.536,89
Renta Mercado Local (€/m <sup>2</sup> /mes)	9,48
<b>Renta Mercado Terraza (€/año)</b>	
Renta Mercado Terraza (€/mes)	
Renta Mercado Terraza (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Mercado Otro (€/año)</b>	
Renta Mercado Otro (€/mes)	
Renta Mercado Otro (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Mercado Trastero (€/año)</b>	
Renta Mercado Trastero (€/mes)	
Renta Mercado Trastero (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

### Distribución Renta Mercado

<b>Renta Mercado SBA Alquilada (€/año)</b>	<b>131.096,42</b>
<b>Renta Mercado SBA Vacía (€/año)</b>	<b>94.115,95</b>

### Otros Ingresos

<b>Otros Ingresos (€/año)</b>	
<b>Otros Ingresos (€/mes)</b>	
<b>Otros 1 (€/año)</b>	
Otros 1 (€/mes)	
<b>Otros 2 (€/año)</b>	
Otros 2 (€/mes)	
<b>Otros 3 (€/año)</b>	
Otros 3 (€/mes)	

### Resumen Ingresos

<b>Tasa Vacío (%)</b>	<b>41,23%</b>
<b>Renta Contratada/Renta Mercado (%)</b>	<b>69,20%</b>
<b>Renta Contratada/Renta Mercado</b>	<b>Infra-Arrendado</b>

### Comparables Alquiler

Dirección	Propietario	Fuente	Localización	Superficie (m <sup>2</sup> )	Renta (€/mes)	Renta (€/m <sup>2</sup> /mes)
Malasaña-Universidad	Privado	Web	Comparable	68,00	1.200,00	17,65
Calle de la Madera	Privado	Web	Comparable	80,00	1.399,00	17,49
Plaza Carlos Cambroner, 2	Privado	Web	Comparable	70,00	1.400,00	20,00
Velarde	Privado	Web	Comparable	69,00	1.250,00	18,12
Calle del Noviciado	Privado	Web	Comparable	75,00	1.450,00	19,33
Malasaña-Universidad	Privado	Web	Comparable	75,00	1.350,00	18,00

### Comparables Venta

Dirección	Vendedor	Fuente	Localización	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (€)	Precio (€/m <sup>2</sup> )
San Vicente Ferrer, 37	Privado	Web	Comparable	70,00	320.000,00	4.571,43
Plaza del Dos de Mayo	Privado	Web	Comparable	75,00	333.000,00	4.440,00
San Bernardo, 56	Privado	Web	Comparable	60,00	278.000,00	4.633,33
Calle de la Luna, 3	Privado	Web	Comparable	64,00	315.000,00	4.921,88
Calle de la Princesa	Privado	Web	Comparable	73,00	359.000,00	4.917,81
Malasaña-Universidad	Privado	Web	Comparable	78,00	350.000,00	4.487,18

### Confidencial

# Producto Terminado - Residencial - Libre

## 1 - San Vicente Ferrer 53

### Costes Demolición

<b>Costes Demolición Totales (€)</b>
<b>Costes Demolición Totales (€/m²)</b>
Costes Demolición s.r. (€)
Costes Demolición s.r. (€/m²)
Costes Demolición b.r. (€)
Costes Demolición b.r. (€/m²)

### Costes Urbanización

<b>Costes Urbanización Totales (€)</b>
<b>Costes Urbanización Totales (€/m²)</b>
Costes Urbanización (€)
Costes Urbanización (€/m²)
Costes Asociados (€)
Costes Asociados (%)
Honorarios Proyecto (€)
Honorarios Dirección Facultativa (€)

### Costes Construcción

<b>Costes Construcción (€)</b>
<b>Costes Construcción (€/m²)</b>
Costes Contrata (€)
Costes Contrata (€/m²)
Costes Contrata s.r. (€)
Costes Contrata s.r. (€/m²)
Costes Contrata b.r. (€)
Costes Contrata b.r. (€/m²)
Costes Asociados (€)
Costes Asociados (%)
Contingencias (€)
Honorarios Proyecto (€)
Licencia Obras (€)
Honorarios Dirección Facultativa (€)
L.P.O. + I.C. (€)
Legalizaciones (€)
Acometidas (€)
Proyecto Seguridad y Salud (€)
Control Calidad (€)
T.R.C y R.C. Seguros(€)
Seguro Decenal + OCT (€)
Costes Promoción (€)
Costes Legales (€)
Costes Legales (%)
Escritura de Obra Nueva (€)
Notaría y Registro (€)

### Gastos Suelo

<b>IBI Suelo (€/año)</b>
--------------------------

### Gastos Operativos

<b>Gastos Operativos (€/año)</b>	<b>16.879,43</b>
Seguro (€/año)	558,95
IBI (€/año)	7.560,69
Tasa Basura (€/año)	
Comunidad (€/año)	8.759,79
Otros (€/año)	
Gastos Recuperables (€/año)	
Gastos Recuperables (€/m²/mes)	
Gestión (%) –Renta Bruta–	1,30%
Comercialización (%) –Renta Bruta–	8,33%
Renovación (%) –Renta Bruta–	

### Descuentos

<b>Descuentos (€)</b>
Descuentos Año 1 (€)
Descuentos Año 2 (€)
Descuentos Año 3 (€)
Descuentos Año 4 (€)
Descuentos Año 5 (€)
Descuentos Años 6-10 (€)

### CapEx e Incentivos Inquilinos

<b>CapEx e Incentivos Inquilinos (€)</b>	<b>417.929,67</b>
Inversión (€)	
Inversión Año 1 (€)	
Inversión Año 2 (€)	
Inversión Año 3 (€)	
Inversión Año 4 (€)	
Inversión Año 5 (€)	
Inversión Años 6-10 (€)	
Mantenimiento (€)	42.034,65
Incentivos Inquilinos (€)	375.895,02

### Costes Compra-Venta

<b>Costes Compra-Venta (€)</b>	<b>162.159,94</b>
Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid
<b>Secuencia Venta</b>	<b>2ª</b>
Adquisición (€)	119.128,18
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	2,85%
Notaría y Registro (€)	4.179,94
Honorarios Legales (€)	20.899,68
AJD (€)	62.699,04
Due Dilligence (€)	20.899,68
Honorarios Agentes (€)	10.449,84
Venta (€)	43.031,76
Venta (%) -Valor Bruto Salida-	0,75%
Honorarios Legales (€)	14.343,92
Honorarios Agentes (€)	28.687,84

### Supuestos Generales

<b>IPC</b>	
Año 1 (%)	1,30%
Año 2 (%)	1,20%
Año 3 (%)	1,40%
Año 4 (%)	1,60%
Año 5 (%)	1,70%
Año 6-10 (%)	2,00%

<b>Supuestos</b>	
Renta Mercado Viviendas en Salida (€/m²/mes)	15,92
Periodo Comercialización Unidades Vacías (mes)	4   36
Periodo Re-Comercialización Unidades Ocupadas (mes)	4   9
Duración Nuevos Contratos Superficie Viviendas (años)	7
Duración Nuevos Contratos Superficie Locales (años)	10
Vacio Estructural (%)	

Fuente: Focus Economics.

-Hemos supuesto que cada unidad residencial de la propiedad no está incluyendo plaza y trastero en la renta, sin embargo hemos estimado su renta independientemente de acuerdo con la renta de mercado.

**Confidencial**

## Producto Terminado - Residencial - Libre

### 1 - San Vicente Ferrer 53

#### Método de Valoración

-Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. Se ha realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo a lo largo del flujo de caja analizado.

#### Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	En Rentabilidad
Periodo C-F (años)	10
Valor Mercado (€/m <sup>2</sup> ) -SBA-	2.830,44
Valor Mercado (€/m <sup>2</sup> ) -SBA s.r.-	2.830,44
Fecha Venta	31/12/2031
Valor Bruto Salida (€)	5.737.568,32
Valor Neto Salida (€)	5.694.536,56
Exit Yield (%) -NOI/Valor Bruto Salida-	4,00%
NOI Capitalizado (€)	229.502,73
Fecha Valoración	31/12/2021
Valor Bruto Presente (€)	4.299.064,15
Valor Neto Presente (€)	4.179.935,98
TIR (%)	5,50%
GOI Actual (€)	88.696,48
NOI Actual (€)	64.925,70

#### Comentarios Valoración

-Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.

-No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antigüedad y condición.

-Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

-Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

<b>VALOR MERCADO</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>4.180.000 €</b>
<b>VALOR PROPIEDAD</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.180.000 €</b>

# Producto Terminado - Residencial - Libre

## 2 - Dos Amigos 6



### Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km <sup>2</sup> )	Densidad (hab./km <sup>2</sup> )
Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid	6.507.184	8.072,38	806,10
Provincia	Madrid	6.507.184	8.072,38	806,10
Municipio	Madrid	3.182.981	605,77	5.254,44
Distrito	Centro	131.928	5,23	25.233,92
Barrio	Universidad	30.709	0,95	32.393,46

### Datos Económicos (\*)

Crecimiento Población en 10 años	7,00%
Ratio de Desempleo (%)	13,80%
Renta per Capita (€)	12.647,00

### Transporte Privado

Vehículo Privado	Buena
Taxi	Excelente
Aparcamientos Públicos	Excelente

### Transporte Público

Tren	Excelente
Metro	Excelente
Autobús	Excelente

Fuente: INE / Ayuntamiento / \* Datos nivel Autonómico.

### Situación

Situación	
Dirección	Calle Dos Amigos, 6
Código Postal	28015
Situación	Centro Ciudad
Calidad Localización	Buena

Entorno	
Área	Consolidado
Entorno	Residencial
Uso Predominante	Residencial
Calidad Entorno	Buena

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

Distancias	
Centro Ciudad (km)	4,00
Transporte Privado (minutos)	20
Transporte Público (minutos)	8
Aeropuerto (km)	22,00
Transporte Privado (minutos)	22
Transporte Público (minutos)	33

Parcela	
Forma Parcela	Regular
Topografía	Plana

Referencia Catastral	9853903VK3795D
----------------------	----------------

Coordenadas GPS	40.42496,-3.71021
-----------------	-------------------

### Comentario Mercado

Zonificación Mercado Residencial	
Zona	Malasaña
Nivel Calidades Viviendas	Medio
Nivel Servicios Viviendas	Medio
Renta Media de Salida (€/m <sup>2</sup> /mes)	24,18
Precio Medio de Salida (€/m <sup>2</sup> /mes)	5.517,00

-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.

# Producto Terminado - Residencial - Libre

## 2 - Dos Amigos 6



### Descripción

Inspección		
Fecha Inspección		2021
Tipo de Inspección	Interior	
Condición Exterior	Buena	
Condición Interior	Buena	
Visibilidad	Buena	
Accesibilidad	Buena	
Construcción		
Año Construcción		1994
Año Reforma		
Edificio sostenible		
Certificación		
Categoría		

Acceso		
Dirección Acceso Principal	Calle Dos Amigos, 6	
Número de Accesos (unidades)		1
Número de Fachadas Libres (unidades)		1
Activo		
Número de Edificios (unidades)		1
Número de Plantas (unidades)		4
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)		3
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)		1
Numero de Núcleos de Servicio (unidades)		1
Piscina	No	
Zonas Deportivas	No	
Parques y Zonas Verdes	No	

### Información Urbanística

Situación Urbanística	
Clasificación Suelo	Producto Terminado
Calificación Suelo	Urbano
Uso Principal	Residencial
Tipología	Vivienda - Mercado Libre Colectiva

### Unidades

Total Unidades (unidades)	8,00
Tasa Ocupación (%)	50,00%
Total Unidades s.r. (unidades)	8,00
Total Unidades b.r. (unidades)	
Vivienda (unidades)	8,00
Vivienda Alquilada (unidades)	4,00
Vivienda Vacía (unidades)	4,00
Local (unidades)	
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)	6
Ratio Plazas (unidad apar. /unidad res.)	0,75
Plazas Coche (unidad)	
Plazas Coche Interiores (unidades)	6
Plazas Coche Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Interiores Vacías (unidades)	6
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)	

### Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m <sup>2</sup> )	253,00
Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	820,60
Superficie Total (m <sup>2</sup> )	970,60
Superficie s.r. (m <sup>2</sup> )	820,60
Superficie b.r. (m <sup>2</sup> )	150,00

### Licencias

Licencia Construcción	Si
-----------------------	----

### Información Contractual

Situación Contractual	
Multi-Inquilino	
WAULT Obligado Cumplimiento (años)	2,48
WAULT Fin Contrato (años)	2,48

### Superficies

Superficie Total (m <sup>2</sup> )	820,60
Superficie Total s.r. (m <sup>2</sup> )	820,60
Superficie Total b.r. (m <sup>2</sup> )	
Superficie Vivienda (m <sup>2</sup> )	820,60
Superficie Local (m <sup>2</sup> )	
Superficie Terraza (m <sup>2</sup> )	
Superficie Otro (m <sup>2</sup> )	
Factor Conversión	

### Nota

-La "Superficie b.r." -Parámetros Suelo- ha sido estimada.

-La "SBA b.r." - Superficies- no incluye plazas.

-La superficie utilizada para la valoración corresponde a la Superficie Construida incluyendo zonas comunes. En caso necesario, se ha utilizado un factor de conversión S. Útil - S. Construida.

### Confidencial

## Producto Terminado - Residencial - Libre

### 2 - Dos Amigos 6

#### Renta Contratada

<b>Renta Contratada (€/año)</b>	<b>52.911,96</b>
Renta Contratada (€/mes)	4.409,33
Renta Contratada (€/m <sup>2</sup> /mes)	10,75
<b>Renta Contratada Vivienda (€/año)</b>	<b>52.911,96</b>
Renta Contratada Vivienda (€/mes)	4.409,33
Renta Contratada Vivienda (€/m <sup>2</sup> /mes)	10,75
<b>Renta Contratada Local (€/año)</b>	
Renta Contratada Local (€/mes)	
Renta Contratada Local (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Contratada Terraza (€/año)</b>	
Renta Contratada Terraza (€/mes)	
Renta Contratada Terraza (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Contratada Otro (€/año)</b>	
Renta Contratada Otro (€/mes)	
Renta Contratada Otro (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Contratada Trastero (€/año)</b>	
Renta Contratada Trastero (€/mes)	
Renta Contratada Trastero (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

#### Rentas Escalonadas

<b>Rentas Escalonadas</b>	<b>No</b>
---------------------------	-----------

#### Renta Mercado

<b>Renta Mercado (€/año)</b>	<b>140.486,59</b>
Renta Mercado (€/mes)	11.707,22
Renta Mercado (€/m <sup>2</sup> /mes)	14,27
<b>Renta Mercado Vivienda (€/año)</b>	<b>131.126,59</b>
Renta Mercado Vivienda (€/mes)	10.927,22
Renta Mercado Vivienda (€/m <sup>2</sup> /mes)	13,32
<b>Renta Mercado Local (€/año)</b>	
Renta Mercado Local (€/mes)	
Renta Mercado Local (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Mercado Terraza (€/año)</b>	
Renta Mercado Terraza (€/mes)	
Renta Mercado Terraza (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Mercado Otro (€/año)</b>	
Renta Mercado Otro (€/mes)	
Renta Mercado Otro (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Mercado Trastero (€/año)</b>	
Renta Mercado Trastero (€/mes)	
Renta Mercado Trastero (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	<b>9.360,00</b>
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/mes)	780,00
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	130,00
<b>Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

#### Distribución Renta Mercado

<b>Renta Mercado SBA Alquilada (€/año)</b>	<b>65.150,52</b>
<b>Renta Mercado SBA Vacía (€/año)</b>	<b>75.336,07</b>

#### Otros Ingresos

<b>Otros Ingresos (€/año)</b>	
<b>Otros Ingresos (€/mes)</b>	
<b>Otros 1 (€/año)</b>	
Otros 1 (€/mes)	
<b>Otros 2 (€/año)</b>	
Otros 2 (€/mes)	
<b>Otros 3 (€/año)</b>	
Otros 3 (€/mes)	

#### Tamaño Medio Unidades

<b>Tamaño Medio Unidades (m<sup>2</sup>)</b>	<b>102,58</b>
<b>Tamaño Medio Unidades Vivienda (m<sup>2</sup>)</b>	<b>102,58</b>
<b>Tamaño Medio Unidades Local (m<sup>2</sup>)</b>	

#### Resumen Ingresos

<b>Tasa Vacío (%)</b>	<b>50,00%</b>
<b>Renta Contratada/Renta Mercado (%)</b>	<b>81,21%</b>
<b>Renta Contratada/Renta Mercado</b>	<b>Infra-Arrendado</b>

#### Comparables Alquiler

Dirección	Propietario	Fuente	Localización	Superficie (m <sup>2</sup> )	Renta (€/mes)	Renta (€/m <sup>2</sup> /mes)
Calle del Marqués de Leganés	Privado	Web	Comparable	90,00	1.400,00	15,56
Calle de Don Felipe	Privado	Web	Comparable	90,00	1.250,00	13,89
Corredera Baja de San Pablo	Privado	Web	Comparable	100,00	1.250,00	12,50
Santa Cruz de Marcenado 22	Privado	Web	Comparable	93,00	1.450,00	15,59
Calle de la Madera, 20	Privado	Web	Comparable	93,00	1.500,00	16,13
Calle de la Luna	Privado	Web	Comparable	107,00	1.750,00	16,36

#### Comparables Venta

Dirección	Vendedor	Fuente	Localización	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (€)	Precio (€/m <sup>2</sup> )
Calle de San Bernardo	Privado	Web	Comparable	95,00	430.000,00	4.526,32
Malasaña-Universidad	Privado	Web	Comparable	109,00	570.000,00	5.229,36
Calle del Limón	Privado	Web	Comparable	98,00	489.000,00	4.989,80
Calle de la Palma, 71	Privado	Web	Comparable	109,00	495.000,00	4.541,28
Bernardo López García	Privado	Web	Comparable	97,00	480.000,00	4.948,45
Calle de San Joaquín	Privado	Web	Comparable	100,00	490.000,00	4.900,00

#### Confidencial

## Producto Terminado - Residencial - Libre

### 2 - Dos Amigos 6

#### Costes Demolición

<b>Costes Demolición Totales (€)</b>	
<b>Costes Demolición Totales (€/m²)</b>	
Costes Demolición s.r. (€)	
Costes Demolición s.r. (€/m²)	
Costes Demolición b.r. (€)	
Costes Demolición b.r. (€/m²)	

#### Costes Urbanización

<b>Costes Urbanización Totales (€)</b>	
<b>Costes Urbanización Totales (€/m²)</b>	
Costes Urbanización (€)	
Costes Urbanización (€/m²)	
Costes Asociados (€)	
Costes Asociados (%)	
Honorarios Proyecto (€)	
Honorarios Dirección Facultativa (€)	

#### Costes Construcción

<b>Costes Construcción (€)</b>	
<b>Costes Construcción (€/m²)</b>	
Costes Contrata (€)	
Costes Contrata (€/m²)	
Costes Contrata s.r. (€)	
Costes Contrata s.r. (€/m²)	
Costes Contrata b.r. (€)	
Costes Contrata b.r. (€/m²)	
Costes Asociados (€)	
Costes Asociados (%)	
Contingencias (€)	
Honorarios Proyecto (€)	
Licencia Obras (€)	
Honorarios Dirección Facultativa (€)	
L.P.O. + I.C. (€)	
Legalizaciones (€)	
Acometidas (€)	
Proyecto Seguridad y Salud (€)	
Control Calidad (€)	
T.R.C y R.C. Seguros(€)	
Seguro Decenal + OCT (€)	
Costes Promoción (€)	
Costes Legales (€)	
Costes Legales (%)	
Escritura de Obra Nueva (€)	
Notaría y Registro (€)	

#### Gastos Suelo

<b>IBI Suelo (€/año)</b>	
--------------------------	--

#### Gastos Operativos

<b>Gastos Operativos (€/año)</b>	<b>15.267,68</b>
Seguro (€/año)	1.408,44
IBI (€/año)	6.306,63
Tasa Basura (€/año)	
Comunidad (€/año)	7.552,61
Otros (€/año)	
Gastos Recuperables (€/año)	
Gastos Recuperables (€/m²/mes)	
Gestión (%) –Renta Bruta–	1,25%
Comercialización (%) –Renta Bruta–	8,33%
Renovación (%) –Renta Bruta–	

#### Descuentos

<b>Descuentos (€)</b>	
Descuentos Año 1 (€)	
Descuentos Año 2 (€)	
Descuentos Año 3 (€)	
Descuentos Año 4 (€)	
Descuentos Año 5 (€)	
Descuentos Años 6-10 (€)	

#### CapEx e Incentivos Inquilinos

<b>CapEx e Incentivos Inquilinos (€)</b>	<b>267.030,22</b>
Inversión (€)	
Inversión Año 1 (€)	
Inversión Año 2 (€)	
Inversión Año 3 (€)	
Inversión Año 4 (€)	
Inversión Año 5 (€)	
Inversión Años 6-10 (€)	
Mantenimiento (€)	26.356,16
Incentivos Inquilinos (€)	240.674,06

#### Costes Compra-Venta

<b>Costes Compra-Venta (€)</b>	<b>98.096,42</b>
Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid
<b>Secuencia Venta</b>	<b>2ª</b>
Adquisición (€)	72.652,18
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	2,85%
Notaría y Registro (€)	2.549,20
Honorarios Legales (€)	12.746,00
AJD (€)	38.237,99
Due Dilligence (€)	12.746,00
Honorarios Agentes (€)	6.373,00
Venta (€)	25.444,25
Venta (%) -Valor Bruto Salida-	0,75%
Honorarios Legales (€)	8.481,42
Honorarios Agentes (€)	16.962,83

#### Supuestos Generales

<b>IPC</b>	
Año 1 (%)	1,30%
Año 2 (%)	1,20%
Año 3 (%)	1,40%
Año 4 (%)	1,60%
Año 5 (%)	1,70%
Año 6-10 (%)	2,00%

<b>Supuestos</b>	
Renta Mercado Viviendas en Salida (€/m²/mes)	15,33
Periodo Comercialización Unidades Vacías (mes)	2   12
Periodo Re-Comercialización Unidades Ocupadas (mes)	3   9
Duración Nuevos Contratos Superficie Viviendas (años)	7
Duración Nuevos Contratos Superficie Locales (años)	
Vacio Estructural (%)	

Fuente: Focus Economics.

-Hemos supuesto que cada unidad residencial de la propiedad no está incluyendo plaza y trastero en la renta, sin embargo hemos estimado su renta independientemente de acuerdo con la renta de mercado.

**Confidencial**

## Producto Terminado - Residencial - Libre

### 2 - Dos Amigos 6

#### Método de Valoración

-Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. Se ha realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo a lo largo del flujo de caja analizado.

#### Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	En Rentabilidad
Periodo C-F (años)	10
Valor Mercado (€/m <sup>2</sup> ) -SBA-	3.106,26
Valor Mercado (€/m <sup>2</sup> ) -SBA s.r.-	3.106,26
Fecha Venta	31/12/2031
Valor Bruto Salida (€)	3.392.566,01
Valor Neto Salida (€)	3.367.121,76
Exit Yield (%) -NOI/Valor Bruto Salida-	4,00%
NOI Capitalizado (€)	135.702,64
Fecha Valoración	31/12/2021
Valor Bruto Presente (€)	2.621.851,46
Valor Neto Presente (€)	2.549.199,28
TIR (%)	5,50%
GOI Actual (€)	84.273,28
NOI Actual (€)	59.756,95

#### Comentarios Valoración

-Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.

-No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antigüedad y condición.

-Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

-Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

<b>VALOR MERCADO</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>2.549.000 €</b>
<b>VALOR PROPIEDAD</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.549.000 €</b>

## Producto Terminado - Residencial - Libre

### 3 - Blasco de Garay 96



#### Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km <sup>2</sup> )	Densidad (hab./km <sup>2</sup> )
Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid	6.507.184	8.072,38	806,10
Provincia	Madrid	6.507.184	8.072,38	806,10
Municipio	Madrid	3.182.981	605,77	5.254,44
Distrito	Chamberí	137.401	4,68	29.364,84
Barrio	Vallehermoso	19.779	1,07	18.498,88

#### Datos Económicos (\*)

Crecimiento Población en 10 años	7,00%
Ratio de Desempleo (%)	13,80%
Renta per Capita (€)	12.647,00

#### Transporte Privado

Vehículo Privado	Excelente
Taxi	Excelente
Aparcamientos Públicos	Excelente

#### Transporte Público

Tren	Excelente
Metro	Excelente
Autobús	Excelente

Fuente: INE / Ayuntamiento / \* Datos nivel Autonómico.

#### Situación

Situación	
Dirección	Calle Blasco de Garay, 96
Código Postal	28003
Situación	Centro Ciudad
Calidad Localización	Buena

Entorno	
Área	Consolidado
Entorno	Residencial
Uso Predominante	Residencial
Calidad Entorno	Buena

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

Distancias	
Centro Ciudad (km)	7,00
Transporte Privado (minutos)	28
Transporte Público (minutos)	25
Aeropuerto (km)	12,00
Transporte Privado (minutos)	17
Transporte Público (minutos)	30

Parcela	
Forma Parcela	Regular
Topografía	Plana

Referencia Catastral	9869408VK3796H0001YP
----------------------	----------------------

Coordenadas GPS	40.4393325,-3.7131628
-----------------	-----------------------

#### Comentario Mercado

Zonificación Mercado Residencial	
Zona	Vallehermoso
Nivel Calidades Viviendas	Medio
Nivel Servicios Viviendas	Medio
Renta Media de Salida (€/m <sup>2</sup> /mes)	16,38
Precio Medio de Salida (€/m <sup>2</sup> /mes)	5.408,00

-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.

## Producto Terminado - Residencial - Libre

### 3 - Blasco de Garay 96



#### Descripción

Inspección	
Fecha Inspección	2021
Tipo de Inspección	Interior
Condición Exterior	Buena
Condición Interior	Buena
Visibilidad	Buena
Accesibilidad	Buena

Construcción	
Año Construcción	1951
Año Reforma	
Edificio sostenible	
Certificación	
Categoría	

#### Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación Suelo	Urbano
Calificación Suelo	Residencial
Uso Principal	Vivienda - Mercado Libre
Tipología	Colectiva

#### Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m <sup>2</sup> )	1.354,00
Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	1.434,39
Superficie Total (m <sup>2</sup> )	1.434,39
Superficie s.r. (m <sup>2</sup> )	1.434,39
Superficie b.r. (m <sup>2</sup> )	

#### Licencias

Licencia Construcción	Si
-----------------------	----

#### Información Contractual

Situación Contractual	Multi-Inquilino
WAULT Obligado Cumplimiento (años)	5,34
WAULT Fin Contrato (años)	5,34

#### Superficies

Superficie Total (m <sup>2</sup> )	1.434,39
Superficie Total s.r. (m <sup>2</sup> )	1.434,39
Superficie Total b.r. (m <sup>2</sup> )	
Superficie Vivienda (m <sup>2</sup> )	1.248,23
Superficie Local (m <sup>2</sup> )	186,16
Superficie Terraza (m <sup>2</sup> )	
Superficie Otro (m <sup>2</sup> )	
Factor Conversión	

#### Nota

-La "Superficie b.r." -Parámetros Suelo- ha sido estimada.

-La "SBA b.r." - Superficies- no incluye plazas.

-La superficie utilizada para la valoración corresponde a la Superficie Construida incluyendo zonas comunes. En caso necesario, se ha utilizado un factor de conversión S. Útil - S. Construida.

Acceso	
Dirección Acceso Principal	Calle Blasco de Garay, 96
Número de Accesos (unidades)	
Número de Fachadas Libres (unidades)	

Activo	
Número de Edificios (unidades)	1
Número de Plantas (unidades)	6
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)	6
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)	
Numero de Núcleos de Servicio (unidades)	1
Piscina	No
Zonas Deportivas	No
Parques y Zonas Verdes	No

#### Unidades

Total Unidades (unidades)	14,00
Tasa Ocupación (%)	64,29%
Total Unidades s.r. (unidades)	14,00
Total Unidades b.r. (unidades)	
Vivienda (unidades)	12,00
Vivienda Alquilada (unidades)	8,00
Vivienda Vacía (unidades)	4,00
Local (unidades)	2,00
Local Alquilado (unidades)	1,00
Local Vacío (unidades)	1,00
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 apar. /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

### 3 - Blasco de Garay 96

#### Renta Contratada

<b>Renta Contratada (€/año)</b>	<b>124.481,28</b>
Renta Contratada (€/mes)	10.373,44
Renta Contratada (€/m <sup>2</sup> /mes)	11,10
<b>Renta Contratada Vivienda (€/año)</b>	<b>118.174,08</b>
Renta Contratada Vivienda (€/mes)	9.847,84
Renta Contratada Vivienda (€/m <sup>2</sup> /mes)	11,70
<b>Renta Contratada Local (€/año)</b>	<b>6.307,20</b>
Renta Contratada Local (€/mes)	525,60
Renta Contratada Local (€/m <sup>2</sup> /mes)	5,67
<b>Renta Contratada Terraza (€/año)</b>	
Renta Contratada Terraza (€/mes)	
Renta Contratada Terraza (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Contratada Otro (€/año)</b>	
Renta Contratada Otro (€/mes)	
Renta Contratada Otro (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Contratada Trastero (€/año)</b>	
Renta Contratada Trastero (€/mes)	
Renta Contratada Trastero (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

#### Rentas Escalonadas

Rentas Escalonadas	No
--------------------	----

#### Tamaño Medio Unidades

<b>Tamaño Medio Unidades (m<sup>2</sup>)</b>	<b>102,46</b>
Tamaño Medio Unidades Vivienda (m <sup>2</sup> )	104,02
Tamaño Medio Unidades Local (m <sup>2</sup> )	93,08

#### Renta Mercado

<b>Renta Mercado (€/año)</b>	<b>223.261,07</b>
Renta Mercado (€/mes)	18.605,09
Renta Mercado (€/m <sup>2</sup> /mes)	12,97
<b>Renta Mercado Vivienda (€/año)</b>	<b>196.454,03</b>
Renta Mercado Vivienda (€/mes)	16.371,17
Renta Mercado Vivienda (€/m <sup>2</sup> /mes)	13,12
<b>Renta Mercado Local (€/año)</b>	<b>26.807,04</b>
Renta Mercado Local (€/mes)	2.233,92
Renta Mercado Local (€/m <sup>2</sup> /mes)	12,00
<b>Renta Mercado Terraza (€/año)</b>	
Renta Mercado Terraza (€/mes)	
Renta Mercado Terraza (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Mercado Otro (€/año)</b>	
Renta Mercado Otro (€/mes)	
Renta Mercado Otro (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Mercado Trastero (€/año)</b>	
Renta Mercado Trastero (€/mes)	
Renta Mercado Trastero (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

#### Distribución Renta Mercado

Renta Mercado SBA Alquilada (€/año)	145.082,48
Renta Mercado SBA Vacía (€/año)	78.178,58

#### Otros Ingresos

<b>Otros Ingresos (€/año)</b>	
<b>Otros Ingresos (€/mes)</b>	
<b>Otros 1 (€/año)</b>	
Otros 1 (€/mes)	
<b>Otros 2 (€/año)</b>	
Otros 2 (€/mes)	
<b>Otros 3 (€/año)</b>	
Otros 3 (€/mes)	

#### Resumen Ingresos

Tasa Vacío (%)	34,84%
Renta Contratada/Renta Mercado (%)	85,80%
Renta Contratada/Renta Mercado	Infra-Arrendado

#### Comparables Alquiler

Dirección	Propietario	Fuente	Localización	Superficie (m <sup>2</sup> )	Renta (€/mes)	Renta (€/m <sup>2</sup> /mes)
C. de Blasco de Garay	Privado	Web	Comparable	104,00	1.600,00	15,38
C. de Blasco de Garay	Privado	Web	Comparable	120,00	1.900,00	15,83
C. de Fernando el Católico	Privado	Web	Comparable	90,00	1.400,00	15,56
C. de Hilarión Eslava	Privado	Web	Comparable	110,00	1.650,00	15,00
C. de Guzmán el Bueno	Privado	Web	Comparable	100,00	1.500,00	15,00
C. de Andrés Mellado	Privado	Web	Comparable	120,00	1.900,00	15,83

#### Comparables Venta

Dirección	Vendedor	Fuente	Localización	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (€)	Precio (€/m <sup>2</sup> )
C. de Alberto Aguilera	Privado	Web	Comparable	113,00	499.000,00	4.415,93
C. de Meléndez Valdés, 64	Privado	Web	Comparable	100,00	430.000,00	4.300,00
C. de Guzmán el Bueno, 80	Privado	Web	Comparable	118,00	535.000,00	4.533,90
C. de Altamirano	Privado	Web	Comparable	90,00	415.000,00	4.611,11
C. de Fernando el Católico	Privado	Web	Comparable	113,00	550.000,00	4.867,26
C. de Andrés Mellado, 39	Privado	Web	Comparable	100,00	520.000,00	5.200,00

#### Confidencial

## Producto Terminado - Residencial - Libre

### 3 - Blasco de Garay 96

#### Costes Demolición

<b>Costes Demolición Totales (€)</b>
<b>Costes Demolición Totales (€/m²)</b>
Costes Demolición s.r. (€)
Costes Demolición s.r. (€/m²)
Costes Demolición b.r. (€)
Costes Demolición b.r. (€/m²)

#### Costes Urbanización

<b>Costes Urbanización Totales (€)</b>
<b>Costes Urbanización Totales (€/m²)</b>
Costes Urbanización (€)
Costes Urbanización (€/m²)
Costes Asociados (€)
Costes Asociados (%)
Honorarios Proyecto (€)
Honorarios Dirección Facultativa (€)

#### Costes Construcción

<b>Costes Construcción (€)</b>
<b>Costes Construcción (€/m²)</b>
Costes Contrata (€)
Costes Contrata (€/m²)
Costes Contrata s.r. (€)
Costes Contrata s.r. (€/m²)
Costes Contrata b.r. (€)
Costes Contrata b.r. (€/m²)
Costes Asociados (€)
Costes Asociados (%)
Contingencias (€)
Honorarios Proyecto (€)
Licencia Obras (€)
Honorarios Dirección Facultativa (€)
L.P.O. + I.C. (€)
Legalizaciones (€)
Acometidas (€)
Proyecto Seguridad y Salud (€)
Control Calidad (€)
T.R.C y R.C. Seguros(€)
Seguro Decenal + OCT (€)
Costes Promoción (€)
Costes Legales (€)
Costes Legales (%)
Escritura de Obra Nueva (€)
Notaría y Registro (€)

#### Gastos Suelo

<b>IBI Suelo (€/año)</b>
--------------------------

#### Gastos Operativos

<b>Gastos Operativos (€/año)</b>	<b>34.953,36</b>
Seguro (€/año)	5.066,71
IBI (€/año)	8.075,17
Tasa Basura (€/año)	
Comunidad (€/año)	21.811,48
Otros (€/año)	
Gastos Recuperables (€/año)	
Gastos Recuperables (€/m²/mes)	
Gestión (%) –Renta Bruta–	0,95%
Comercialización (%) –Renta Bruta–	8,33%
Renovación (%) –Renta Bruta–	

#### Descuentos

<b>Descuentos (€)</b>
Descuentos Año 1 (€)
Descuentos Año 2 (€)
Descuentos Año 3 (€)
Descuentos Año 4 (€)
Descuentos Año 5 (€)
Descuentos Años 6-10 (€)

#### CapEx e Incentivos Inquilinos

<b>CapEx e Incentivos Inquilinos (€)</b>	<b>169.167,13</b>
Inversión (€)	
Inversión Año 1 (€)	
Inversión Año 2 (€)	
Inversión Año 3 (€)	
Inversión Año 4 (€)	
Inversión Año 5 (€)	
Inversión Años 6-10 (€)	
Mantenimiento (€)	36.482,49
Incentivos Inquilinos (€)	132.684,64

#### Costes Compra-Venta

<b>Costes Compra-Venta (€)</b>	<b>173.918,20</b>
Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid
<b>Secuencia Venta</b>	<b>2ª</b>
Adquisición (€)	130.601,21
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	2,85%
Notaría y Registro (€)	4.582,50
Honorarios Legales (€)	22.912,49
AJD (€)	68.737,48
Due Dilligence (€)	22.912,49
Honorarios Agentes (€)	11.456,25
Venta (€)	43.316,99
Venta (%) -Valor Bruto Salida-	0,75%
Honorarios Legales (€)	14.439,00
Honorarios Agentes (€)	28.878,00

#### Supuestos Generales

<b>IPC</b>	
Año 1 (%)	1,30%
Año 2 (%)	1,20%
Año 3 (%)	1,40%
Año 4 (%)	1,60%
Año 5 (%)	1,70%
Año 6-10 (%)	2,00%

<b>Supuestos</b>		
Renta Mercado Viviendas en Salida (€/m²/mes)		15,24
Periodo Comercialización Unidades Vacías (mes)	2	6
Periodo Re-Comercialización Unidades Ocupadas (mes)	1	9
Duración Nuevos Contratos Superficie Viviendas (años)		7
Duración Nuevos Contratos Superficie Locales (años)		10
Vacio Estructural (%)		

Fuente: Focus Economics.

-Hemos supuesto que cada unidad residencial de la propiedad no está incluyendo plaza y trastero en la renta, sin embargo hemos estimado su renta independientemente de acuerdo con la renta de mercado.

**Confidencial**

## Producto Terminado - Residencial - Libre

### 3 - Blasco de Garay 96

#### Método de Valoración

-Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. Se ha realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo a lo largo del flujo de caja analizado.

#### Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	En Rentabilidad
Periodo C-F (años)	10
Valor Mercado (€/m <sup>2</sup> ) -SBA-	3.194,39
Valor Mercado (€/m <sup>2</sup> ) -SBA s.r.-	3.194,39
Fecha Venta	31/12/2031
Valor Bruto Salida (€)	5.775.599,08
Valor Neto Salida (€)	5.732.282,09
Exit Yield (%) -NOI/Valor Bruto Salida-	3,75%
NOI Capitalizado (€)	216.584,97
Fecha Valoración	31/12/2021
Valor Bruto Presente (€)	4.713.099,87
Valor Neto Presente (€)	4.582.498,65
TIR (%)	5,25%
GOI Actual (€)	171.401,45
NOI Actual (€)	128.304,89

#### Comentarios Valoración

-Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.

-No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antigüedad y condición.

-Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

-Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

<b>VALOR MERCADO</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>4.582.000 €</b>
<b>VALOR PROPIEDAD</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.582.000 €</b>

# Producto Terminado - Residencial - Libre

## 4 - Blasco de Garay 98



### Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km <sup>2</sup> )	Densidad (hab./km <sup>2</sup> )
Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid	6.507.184	8.072,38	806,10
Provincia	Madrid	6.507.184	8.072,38	806,10
Municipio	Madrid	3.182.981	605,77	5.254,44
Distrito	Chamberí	137.401	4,68	29.364,84
Barrio	Vallehermoso	19.779	1,07	18.498,88

### Datos Económicos (\*)

Crecimiento Población en 10 años	7,00%
Ratio de Desempleo (%)	13,80%
Renta per Capita (€)	12.647,00

### Transporte Privado

Vehículo Privado	Excelente
Taxi	Excelente
Aparcamientos Públicos	Excelente

### Transporte Público

Tren	Excelente
Metro	Excelente
Autobús	Excelente

Fuente: INE / Ayuntamiento / \* Datos nivel Autonómico.

### Situación

Situación	
Dirección	Calle Blasco de Garay, 98
Código Postal	28003
Situación	Centro Ciudad
Calidad Localización	Buena

Entorno	
Área	Consolidado
Entorno	Residencial
Uso Predominante	Residencial
Calidad Entorno	Buena

Servicios	
Centros Comerciales	Si
Restaurantes	Si
Zonas Deportivas	Si
Parques	Si
Colegios	Si

### Distancias

Centro Ciudad (km)	7,00
Transporte Privado (minutos)	28
Transporte Público (minutos)	25
Aeropuerto (km)	12,00
Transporte Privado (minutos)	17
Transporte Público (minutos)	30

Moda y Accesorios	Si
Alimentación	Si
Decoración y Bricolaje	Si
Salud y Cosméticos	Si
Deportes	Si
Servicios y Electrónica	Si
Entretenimiento	Si

Referencia Catastral	9869409VK3796H0001GP
----------------------	----------------------

Coordenadas GPS	40.4394643,-3.7130574
-----------------	-----------------------

### Comentario Mercado

Zonificación Mercado Residencial	
Zona	Vallehermoso
Nivel Calidades Viviendas	Medio
Nivel Servicios Viviendas	Medio
Renta Media de Salida (€/m <sup>2</sup> /mes)	16,38
Precio Medio de Salida (€/m <sup>2</sup> /mes)	5.408,00

-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.

# Producto Terminado - Residencial - Libre

## 4 - Blasco de Garay 98



### Descripción

Inspección		
Fecha Inspección		2021
Tipo de Inspección	Interior	
Condición Exterior	Buena	
Condición Interior	Buena	
Visibilidad	Buena	
Accesibilidad	Buena	

Construcción		
Año Construcción		1.952,00
Año Reforma		
Edificio sostenible		
Certificación		
Categoría		

### Información Urbanística

Situación Urbanística		Producto Terminado
Clasificación Suelo	Urbano	
Calificación Suelo	Residencial	
Uso Principal	Vivienda - Mercado Libre	
Tipología	Colectiva	

### Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m <sup>2</sup> )	2.854,00
Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	2.777,29
Superficie Total (m <sup>2</sup> )	2.777,29
Superficie s.r. (m <sup>2</sup> )	2.777,29
Superficie b.r. (m <sup>2</sup> )	

### Licencias

Licencia Construcción	Si
-----------------------	----

### Información Contractual

Situación Contractual		Multi-Inquilino
WAULT Obligado Cumplimiento (años)		5,98
WAULT Fin Contrato (años)		5,98

### Superficies

Superficie Total (m <sup>2</sup> )	2.777,29
Superficie Total s.r. (m <sup>2</sup> )	2.777,29
Superficie Total b.r. (m <sup>2</sup> )	
Superficie Vivienda (m <sup>2</sup> )	2.777,29
Superficie Local (m <sup>2</sup> )	
Superficie Terraza (m <sup>2</sup> )	
Superficie Otro (m <sup>2</sup> )	
Factor Conversión	

### Nota

-La "Superficie b.r." -Parámetros Suelo- ha sido estimada.

-La "SBA b.r." - Superficies- no incluye plazas.

-La superficie utilizada para la valoración corresponde a la Superficie Construida incluyendo zonas comunes. En caso necesario, se ha utilizado un factor de conversión S. Útil - S. Construida.

Acceso	
Dirección Acceso Principal	Calle Blasco de Garay, 98
Número de Accesos (unidades)	1
Número de Fachadas Libres (unidades)	1

Activo	
Número de Edificios (unidades)	1
Número de Plantas (unidades)	7
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)	7
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)	
Numero de Núcleos de Servicio (unidades)	1
Piscina	No
Zonas Deportivas	No
Parques y Zonas Verdes	No

### Unidades

Total Unidades (unidades)	26,00
Tasa Ocupación (%)	61,54%
Total Unidades s.r. (unidades)	26,00
Total Unidades b.r. (unidades)	
<b>Vivienda (unidades)</b>	<b>26,00</b>
Vivienda Alquilada (unidades)	16,00
Vivienda Vacía (unidades)	10,00
<b>Local (unidades)</b>	
Local Alquilado (unidades)	
Local Vacío (unidades)	
<b>Terraza (unidades)</b>	
Terraza Alquilada (unidades)	
Terraza Vacía (unidades)	
<b>Otro (unidades)</b>	
Otro Alquilado (unidades)	
Otro Vacío (unidades)	
<b>Trastero (unidades)</b>	
Trastero Alquilado (unidades)	
Trastero Vacío (unidades)	
<b>Plazas (unidades)</b>	
<b>Ratio Plazas (unidad apar. /unidad res.)</b>	
<b>Plazas Coche (unidad)</b>	
<b>Plazas Coche Interiores (unidades)</b>	
Plazas Coche Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Interiores Vacías (unidades)	
<b>Plazas Coche Exteriores (unidades)</b>	
Plazas Coche Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Vacías (unidades)	
<b>Plazas Moto (unidades)</b>	
<b>Plazas Moto Interiores (unidades)</b>	
Plazas Moto Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Interiores Vacías (unidades)	
<b>Plazas Moto Exteriores (unidades)</b>	
Plazas Moto Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Exteriores Vacías (unidades)	

### Confidencial

## Producto Terminado - Residencial - Libre

### 4 - Blasco de Garay 98

#### Renta Contratada

<b>Renta Contratada (€/año)</b>	<b>268.321,92</b>
Renta Contratada (€/mes)	22.360,16
Renta Contratada (€/m²/mes)	13,47
<b>Renta Contratada Vivienda (€/año)</b>	<b>268.321,92</b>
Renta Contratada Vivienda (€/mes)	22.360,16
Renta Contratada Vivienda (€/m²/mes)	13,47
<b>Renta Contratada Local (€/año)</b>	
Renta Contratada Local (€/mes)	
Renta Contratada Local (€/m²/mes)	
<b>Renta Contratada Terraza (€/año)</b>	
Renta Contratada Terraza (€/mes)	
Renta Contratada Terraza (€/m²/mes)	
<b>Renta Contratada Otro (€/año)</b>	
Renta Contratada Otro (€/mes)	
Renta Contratada Otro (€/m²/mes)	
<b>Renta Contratada Trastero (€/año)</b>	
Renta Contratada Trastero (€/mes)	
Renta Contratada Trastero (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

#### Rentas Escalonadas

Rentas Escalonadas	No
--------------------	----

#### Tamaño Medio Unidades

<b>Tamaño Medio Unidades (m²)</b>	<b>106,82</b>
Tamaño Medio Unidades Vivienda (m²)	106,82
Tamaño Medio Unidades Local (m²)	

#### Comparables Alquiler

Dirección	Propietario	Fuente	Localización	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	Renta (€/m²/mes)
C. Blasco de Garay	Privado	Web	Comparable	104,00	1.600,00	15,38
C. Blasco de Garay	Privado	Web	Comparable	120,00	1.900,00	15,83
C. Fernando el Católico	Privado	Web	Comparable	90,00	1.400,00	15,56
C. Hilarión Eslava	Privado	Web	Comparable	110,00	1.650,00	15,00
C. Guzmán el Bueno	Privado	Web	Comparable	100,00	1.500,00	15,00
C. Andrés Mellado	Privado	Web	Comparable	120,00	1.900,00	15,83

#### Comparables Venta

Dirección	Vendedor	Fuente	Localización	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)
C. Alberto Aguilera	Privado	Web	Comparable	113,00	499.000,00	4.415,93
C. Meléndez Valdés, 64	Privado	Web	Comparable	100,00	430.000,00	4.300,00
C. Guzmán el Bueno, 80	Privado	Web	Comparable	118,00	535.000,00	4.533,90
C. Altamirano	Privado	Web	Comparable	90,00	415.000,00	4.611,11
C. Fernando el Católico	Privado	Web	Comparable	113,00	550.000,00	4.867,26
C. Andrés Mellado, 39	Privado	Web	Comparable	100,00	520.000,00	5.200,00

#### Confidencial

#### Renta Mercado

<b>Renta Mercado (€/año)</b>	<b>436.214,15</b>
Renta Mercado (€/mes)	36.351,18
Renta Mercado (€/m²/mes)	13,09
<b>Renta Mercado Vivienda (€/año)</b>	<b>436.214,15</b>
Renta Mercado Vivienda (€/mes)	36.351,18
Renta Mercado Vivienda (€/m²/mes)	13,09
<b>Renta Mercado Local (€/año)</b>	
Renta Mercado Local (€/mes)	
Renta Mercado Local (€/m²/mes)	
<b>Renta Mercado Terraza (€/año)</b>	
Renta Mercado Terraza (€/mes)	
Renta Mercado Terraza (€/m²/mes)	
<b>Renta Mercado Otro (€/año)</b>	
Renta Mercado Otro (€/mes)	
Renta Mercado Otro (€/m²/mes)	
<b>Renta Mercado Trastero (€/año)</b>	
Renta Mercado Trastero (€/mes)	
Renta Mercado Trastero (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

#### Distribución Renta Mercado

Renta Mercado SBA Alquilada (€/año)	263.449,88
Renta Mercado SBA Vacía (€/año)	172.764,27

#### Otros Ingresos

<b>Otros Ingresos (€/año)</b>	
<b>Otros Ingresos (€/mes)</b>	
<b>Otros 1 (€/año)</b>	
Otros 1 (€/mes)	
<b>Otros 2 (€/año)</b>	
Otros 2 (€/mes)	
<b>Otros 3 (€/año)</b>	
Otros 3 (€/mes)	

#### Resumen Ingresos

Tasa Vacío (%)	40,22%
Renta Contratada/Renta Mercado (%)	101,85%
Renta Contratada/Renta Mercado	Renta de Mercado

## Producto Terminado - Residencial - Libre

### 4 - Blasco de Garay 98

#### Costes Demolición

<b>Costes Demolición Totales (€)</b>	
<b>Costes Demolición Totales (€/m²)</b>	
Costes Demolición s.r. (€)	
Costes Demolición s.r. (€/m²)	
Costes Demolición b.r. (€)	
Costes Demolición b.r. (€/m²)	

#### Costes Urbanización

<b>Costes Urbanización Totales (€)</b>	
<b>Costes Urbanización Totales (€/m²)</b>	
Costes Urbanización (€)	
Costes Urbanización (€/m²)	
Costes Asociados (€)	
Costes Asociados (%)	
Honorarios Proyecto (€)	
Honorarios Dirección Facultativa (€)	

#### Costes Construcción

<b>Costes Construcción (€)</b>	
<b>Costes Construcción (€/m²)</b>	
Costes Contrata (€)	
Costes Contrata (€/m²)	
Costes Contrata s.r. (€)	
Costes Contrata s.r. (€/m²)	
Costes Contrata b.r. (€)	
Costes Contrata b.r. (€/m²)	
Costes Asociados (€)	
Costes Asociados (%)	
Contingencias (€)	
Honorarios Proyecto (€)	
Licencia Obras (€)	
Honorarios Dirección Facultativa (€)	
L.P.O. + I.C. (€)	
Legalizaciones (€)	
Acometidas (€)	
Proyecto Seguridad y Salud (€)	
Control Calidad (€)	
T.R.C y R.C. Seguros(€)	
Seguro Decenal + OCT (€)	
Costes Promoción (€)	
Costes Legales (€)	
Costes Legales (%)	
Escritura de Obra Nueva (€)	
Notaría y Registro (€)	

#### Gastos Suelo

<b>IBI Suelo (€/año)</b>	
--------------------------	--

#### Gastos Operativos

<b>Gastos Operativos (€/año)</b>	<b>59.883,22</b>
Seguro (€/año)	4.933,19
IBI (€/año)	14.973,28
Tasa Basura (€/año)	
Comunidad (€/año)	39.976,75
Otros (€/año)	
Gastos Recuperables (€/año)	
Gastos Recuperables (€/m²/mes)	
Gestión (%) –Renta Bruta–	1,20%
Comercialización (%) –Renta Bruta–	8,33%
Renovación (%) –Renta Bruta–	

#### Descuentos

<b>Descuentos (€)</b>	
Descuentos Año 1 (€)	
Descuentos Año 2 (€)	
Descuentos Año 3 (€)	
Descuentos Año 4 (€)	
Descuentos Año 5 (€)	
Descuentos Años 6-10 (€)	

#### CapEx e Incentivos Inquilinos

<b>CapEx e Incentivos Inquilinos (€)</b>	<b>470.550,44</b>
Inversión (€)	
Inversión Año 1 (€)	
Inversión Año 2 (€)	
Inversión Año 3 (€)	
Inversión Año 4 (€)	
Inversión Año 5 (€)	
Inversión Años 6-10 (€)	
Mantenimiento (€)	81.661,16
Incentivos Inquilinos (€)	388.889,28

#### Costes Compra-Venta

<b>Costes Compra-Venta (€)</b>	<b>251.351,61</b>
Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid
<b>Secuencia Venta</b>	<b>2ª</b>
Adquisición (€)	206.651,23
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	2,18%
Notaría y Registro (€)	4.750,60
Honorarios Legales (€)	23.753,01
AJD (€)	142.518,09
Due Dilligence (€)	23.753,01
Honorarios Agentes (€)	11.876,51
Venta (€)	44.700,38
Venta (%) -Valor Bruto Salida-	0,38%
Honorarios Legales (€)	14.900,13
Honorarios Agentes (€)	29.800,25

#### Supuestos Generales

<b>IPC</b>	
Año 1 (%)	1,30%
Año 2 (%)	1,20%
Año 3 (%)	1,40%
Año 4 (%)	1,60%
Año 5 (%)	1,70%
Año 6-10 (%)	2,00%

<b>Supuestos</b>	
Renta Mercado Viviendas en Salida (€/m²/mes)	15,07
Periodo Comercialización Unidades Vacías (mes)	1   9
Periodo Re-Comercialización Unidades Ocupadas (mes)	1   9
Duración Nuevos Contratos Superficie Viviendas (años)	7
Duración Nuevos Contratos Superficie Locales (años)	
Vacio Estructural (%)	

Fuente: Focus Economics.

-Hemos supuesto que cada unidad residencial de la propiedad no está incluyendo plaza y trastero en la renta, sin embargo hemos estimado su renta independientemente de acuerdo con la renta de mercado.

**Confidencial**

## Producto Terminado - Residencial - Libre

### 4 - Blasco de Garay 98

#### Método de Valoración

-Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. Se ha realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo a lo largo del flujo de caja analizado.

#### Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	En Rentabilidad
Periodo C-F (años)	10
Valor Mercado (€/m <sup>2</sup> ) -SBA-	3.420,96
Valor Mercado (€/m <sup>2</sup> ) -SBA s.r.-	3.420,96
Fecha Venta	31/12/2031
Valor Bruto Salida (€)	11.920.101,00
Valor Neto Salida (€)	11.875.400,62
Exit Yield (%) -NOI/Valor Bruto Salida-	3,50%
NOI Capitalizado (€)	417.203,53
Fecha Valoración	31/12/2021
Valor Bruto Presente (€)	9.707.857,14
Valor Neto Presente (€)	9.501.205,91
TIR (%)	5,25%
GOI Actual (€)	366.983,83
NOI Actual (€)	288.299,78

#### Comentarios Valoración

-Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.

-No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antigüedad y condición.

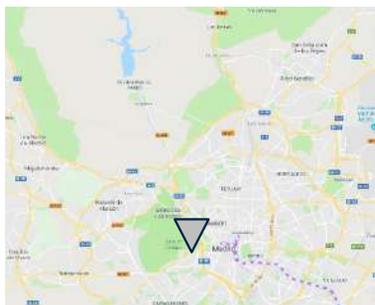
-Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

-Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

<b>VALOR MERCADO</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>9.501.000 €</b>
<b>VALOR PROPIEDAD</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.501.000 €</b>

# Producto Terminado - Residencial - Libre

## 5 - José Espelius, 9



### Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km <sup>2</sup> )	Densidad (hab./km <sup>2</sup> )
Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid	6.507.184	8.072,38	806,10
Provincia	Madrid	6.507.184	8.072,38	806,10
Municipio	Madrid	3.182.981	605,77	5.254,44
Distrito	Latina	233.808	25,43	9.195,19
Barrio	Puerta del Angel	41.006	1,38	29.816,04

### Datos Económicos (\*)

Crecimiento Población en 10 años	7,00%
Ratio de Desempleo (%)	13,80%
Renta per Capita (€)	12.647,00

### 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	José Espelius, 9
Código Postal	28011
Situación	Área Metropolitana
Calidad Localización	Buena

Entorno	
Área	Consolidado
Entorno	Residencial
Uso Predominante	Residencial
Calidad Entorno	Buena

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

Distancias	
Centro Ciudad (km)	3,50
Transporte Privado (minutos)	13
Transporte Público (minutos)	14
Aeropuerto (km)	21,00
Transporte Privado (minutos)	20
Transporte Público (minutos)	50

Parcela	
Forma Parcela	Regular
Topografía	Plana

Referencia Catastral	7637601VK3773F0001PW
----------------------	----------------------

Coordenadas GPS	40.4103105, -3.7356611
-----------------	------------------------

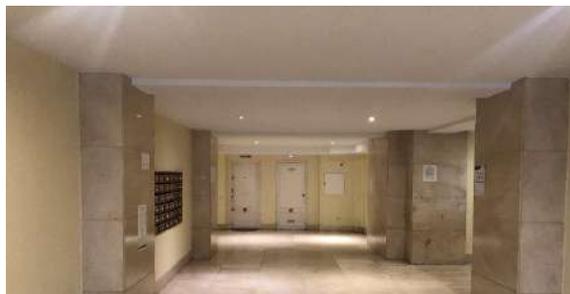
### Comentario Mercado

Zonificación Mercado Residencial	
Zona	Puerta del Angel
Nivel Calidades Viviendas	Medio
Nivel Servicios Viviendas	Medio
Renta Media de Salida (€/m <sup>2</sup> /mes)	17,97
Precio Medio de Salida (€/m <sup>2</sup> /mes)	2.748,00

-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.

# Producto Terminado - Residencial - Libre

## 5 - José Espelius, 9



### Descripción

Inspección		
Fecha Inspección		2021
Tipo de Inspección	Interior	
Condición Exterior	Buena	
Condición Interior	Buena	
Visibilidad	Buena	
Accesibilidad	Buena	

Construcción		
Año Construcción		1957
Año Reforma		
Edificio sostenible		
Certificación		
Categoría		

### Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación Suelo	Urbano
Calificación Suelo	Residencial
Uso Principal	Vivienda - Mercado Libre
Tipología	Colectiva

### Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m <sup>2</sup> )	7.088,00
Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	7.108,42
Superficie Total (m <sup>2</sup> )	7.108,42
Superficie s.r. (m <sup>2</sup> )	7.108,42
Superficie b.r. (m <sup>2</sup> )	

### Licencias

Licencia Construcción	Si
-----------------------	----

### Información Contractual

Situación Contractual	Multi-Inquilino
WAULT Obligado Cumplimiento (años)	4,99
WAULT Fin Contrato (años)	4,99

### Superficies

Superficie Total (m <sup>2</sup> )	7.108,42
Superficie Total s.r. (m <sup>2</sup> )	7.108,42
Superficie Total b.r. (m <sup>2</sup> )	
Superficie Vivienda (m <sup>2</sup> )	6.080,66
Superficie Local (m <sup>2</sup> )	1.027,76
Superficie Terraza (m <sup>2</sup> )	
Superficie Otro (m <sup>2</sup> )	
Factor Conversión	

### Nota

-La "Superficie b.r." -Parámetros Suelo- ha sido estimada.

-La "SBA b.r." - Superficies- no incluye plazas.

-La superficie utilizada para la valoración corresponde a la Superficie Construida incluyendo zonas comunes. En caso necesario, se ha utilizado un factor de conversión S. Útil - S. Construida.

Acceso	
Dirección Acceso Principal	José Espelius, 9
Número de Accesos (unidades)	1
Número de Fachadas Libres (unidades)	4

Activo	
Número de Edificios (unidades)	1
Número de Plantas (unidades)	5
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)	5
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)	
Numero de Núcleos de Servicio (unidades)	2
Piscina	No
Zonas Deportivas	No
Parques y Zonas Verdes	No

### Unidades

Total Unidades (unidades)	76,00
Tasa Ocupación (%)	80,26%
Total Unidades s.r. (unidades)	76,00
Total Unidades b.r. (unidades)	
Vivienda (unidades)	71,00
Vivienda Alquilada (unidades)	59,00
Vivienda Vacía (unidades)	12,00
Local (unidades)	5,00
Local Alquilado (unidades)	2,00
Local Vacío (unidades)	3,00
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 apar. /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 - José Espelius, 9

#### Renta Contratada

<b>Renta Contratada (€/año)</b>	<b>614.568,72</b>
Renta Contratada (€/mes)	51.214,06
Renta Contratada (€/m <sup>2</sup> /mes)	9,53
<b>Renta Contratada Vivienda (€/año)</b>	<b>599.299,20</b>
Renta Contratada Vivienda (€/mes)	49.941,60
Renta Contratada Vivienda (€/m <sup>2</sup> /mes)	9,79
<b>Renta Contratada Local (€/año)</b>	<b>15.269,52</b>
Renta Contratada Local (€/mes)	1.272,46
Renta Contratada Local (€/m <sup>2</sup> /mes)	4,72
<b>Renta Contratada Terraza (€/año)</b>	
Renta Contratada Terraza (€/mes)	
Renta Contratada Terraza (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Contratada Otro (€/año)</b>	
Renta Contratada Otro (€/mes)	
Renta Contratada Otro (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Contratada Trastero (€/año)</b>	
Renta Contratada Trastero (€/mes)	
Renta Contratada Trastero (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

#### Rentas Escalonadas

Rentas Escalonadas	No
--------------------	----

#### Tamaño Medio Unidades

<b>Tamaño Medio Unidades (m<sup>2</sup>)</b>	<b>93,53</b>
Tamaño Medio Unidades Vivienda (m <sup>2</sup> )	85,64
Tamaño Medio Unidades Local (m <sup>2</sup> )	205,55

#### Renta Mercado

<b>Renta Mercado (€/año)</b>	<b>868.088,05</b>
Renta Mercado (€/mes)	72.340,67
Renta Mercado (€/m <sup>2</sup> /mes)	10,18
<b>Renta Mercado Vivienda (€/año)</b>	<b>807.731,53</b>
Renta Mercado Vivienda (€/mes)	67.310,96
Renta Mercado Vivienda (€/m <sup>2</sup> /mes)	11,07
<b>Renta Mercado Local (€/año)</b>	<b>60.356,52</b>
Renta Mercado Local (€/mes)	5.029,71
Renta Mercado Local (€/m <sup>2</sup> /mes)	4,89
<b>Renta Mercado Terraza (€/año)</b>	
Renta Mercado Terraza (€/mes)	
Renta Mercado Terraza (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Mercado Otro (€/año)</b>	
Renta Mercado Otro (€/mes)	
Renta Mercado Otro (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Mercado Trastero (€/año)</b>	
Renta Mercado Trastero (€/mes)	
Renta Mercado Trastero (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

#### Distribución Renta Mercado

Renta Mercado SBA Alquilada (€/año)	696.729,11
Renta Mercado SBA Vacía (€/año)	171.358,94

#### Otros Ingresos

<b>Otros Ingresos (€/año)</b>	
<b>Otros Ingresos (€/mes)</b>	
<b>Otros 1 (€/año)</b>	
Otros 1 (€/mes)	
<b>Otros 2 (€/año)</b>	
Otros 2 (€/mes)	
<b>Otros 3 (€/año)</b>	
Otros 3 (€/mes)	

#### Resumen Ingresos

Tasa Vacío (%)	24,41%
Renta Contratada/Renta Mercado (%)	88,21%
Renta Contratada/Renta Mercado	Infra-Arrendado

#### Comparables Alquiler

Dirección	Propietario	Fuente	Localización	Superficie (m <sup>2</sup> )	Renta (€/mes)	Renta (€/m <sup>2</sup> /mes)
Calle José Espelius	Privado	Web	Comparable	94,00	1.250,00	13,30
Calle Antonio Ulloa	Privado	Web	Comparable	85,00	1.100,00	12,94
María del Carmen	Privado	Web	Comparable	90,00	1.050,00	11,67
Plaza de Santa Teresita	Privado	Web	Comparable	85,00	980,00	11,53
Puerta del Ángel	Privado	Web	Comparable	80,00	1.100,00	13,75
Calle Doña Berenguela	Privado	Web	Comparable	95,00	1.075,00	11,32

#### Comparables Venta

Dirección	Vendedor	Fuente	Localización	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (€)	Precio (€/m <sup>2</sup> )
Barrionuevo	Privado	Web	Comparable	90,00	249.000,00	2.766,67
Paseo de los jesuitas 13	Privado	Web	Comparable	80,00	206.000,00	2.575,00
Calle de Pericles	Privado	Web	Comparable	80,00	208.884,00	2.611,05
Paseo de Extremadura 55	Privado	Web	Comparable	100,00	290.000,00	2.900,00
Paseo de Extremadura	Privado	Web	Comparable	94,00	239.900,00	2.552,13
Calle Mariano Carderera	Privado	Web	Comparable	90,00	215.000,00	2.388,89

#### Confidencial

## Producto Terminado - Residencial - Libre

### 5 - José Espelius, 9

#### Costes Demolición

<b>Costes Demolición Totales (€)</b>
<b>Costes Demolición Totales (€/m²)</b>
Costes Demolición s.r. (€)
Costes Demolición s.r. (€/m²)
Costes Demolición b.r. (€)
Costes Demolición b.r. (€/m²)

#### Costes Urbanización

<b>Costes Urbanización Totales (€)</b>
<b>Costes Urbanización Totales (€/m²)</b>
Costes Urbanización (€)
Costes Urbanización (€/m²)
Costes Asociados (€)
Costes Asociados (%)
Honorarios Proyecto (€)
Honorarios Dirección Facultativa (€)

#### Costes Construcción

<b>Costes Construcción (€)</b>
<b>Costes Construcción (€/m²)</b>
Costes Contrata (€)
Costes Contrata (€/m²)
Costes Contrata s.r. (€)
Costes Contrata s.r. (€/m²)
Costes Contrata b.r. (€)
Costes Contrata b.r. (€/m²)
Costes Asociados (€)
Costes Asociados (%)
Contingencias (€)
Honorarios Proyecto (€)
Licencia Obras (€)
Honorarios Dirección Facultativa (€)
L.P.O. + I.C. (€)
Legalizaciones (€)
Acometidas (€)
Proyecto Seguridad y Salud (€)
Control Calidad (€)
T.R.C y R.C. Seguros(€)
Seguro Decenal + OCT (€)
Costes Promoción (€)
Costes Legales (€)
Costes Legales (%)
Escritura de Obra Nueva (€)
Notaría y Registro (€)

#### Gastos Suelo

<b>IBI Suelo (€/año)</b>
--------------------------

#### Gastos Operativos

<b>Gastos Operativos (€/año)</b>	<b>145.050,20</b>
Seguro (€/año)	12.595,32
IBI (€/año)	28.291,93
Tasa Basura (€/año)	
Comunidad (€/año)	104.162,95
Otros (€/año)	
Gastos Recuperables (€/año)	
Gastos Recuperables (€/m²/mes)	
Gestión (%) –Renta Bruta–	1,55%
Comercialización (%) –Renta Bruta–	8,33%
Renovación (%) –Renta Bruta–	

#### Descuentos

<b>Descuentos (€)</b>
Descuentos Año 1 (€)
Descuentos Año 2 (€)
Descuentos Año 3 (€)
Descuentos Año 4 (€)
Descuentos Año 5 (€)
Descuentos Años 6-10 (€)

#### CapEx e Incentivos Inquilinos

<b>CapEx e Incentivos Inquilinos (€)</b>	<b>1.227.701,59</b>
Inversión (€)	
Inversión Año 1 (€)	
Inversión Año 2 (€)	
Inversión Año 3 (€)	
Inversión Año 4 (€)	
Inversión Año 5 (€)	
Inversión Años 6-10 (€)	
Mantenimiento (€)	208.813,09
Incentivos Inquilinos (€)	1.018.888,50

#### Costes Compra-Venta

<b>Costes Compra-Venta (€)</b>	<b>375.203,57</b>
Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid
<b>Secuencia Venta</b>	<b>2ª</b>
Adquisición (€)	307.095,93
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	2,18%
Notaría y Registro (€)	7.059,68
Honorarios Legales (€)	35.298,38
AJD (€)	211.790,30
Due Dilligence (€)	35.298,38
Honorarios Agentes (€)	17.649,19
Venta (€)	68.107,63
Venta (%) -Valor Bruto Salida-	0,38%
Honorarios Legales (€)	22.702,54
Honorarios Agentes (€)	45.405,09

#### Supuestos Generales

<b>IPC</b>	
Año 1 (%)	1,30%
Año 2 (%)	1,20%
Año 3 (%)	1,40%
Año 4 (%)	1,60%
Año 5 (%)	1,70%
Año 6-10 (%)	2,00%

<b>Supuestos</b>		
Renta Mercado Viviendas en Salida (€/m²/mes)		12,74
Periodo Comercialización Unidades Vacías (mes)	1	36
Periodo Re-Comercialización Unidades Ocupadas (mes)	3	9
Duración Nuevos Contratos Superficie Viviendas (años)		7
Duración Nuevos Contratos Superficie Locales (años)		10
Vacio Estructural (%)		

Fuente: Focus Economics.

-Hemos supuesto que cada unidad residencial de la propiedad no está incluyendo plaza y trastero en la renta, sin embargo hemos estimado su renta independientemente de acuerdo con la renta de mercado.

**Confidencial**

## Producto Terminado - Residencial - Libre

### 5 - José Espelius, 9

#### Método de Valoración

-Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. Se ha realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo a lo largo del flujo de caja analizado.

#### Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	En Rentabilidad
Periodo C-F (años)	10
Valor Mercado (€/m <sup>2</sup> ) -SBA-	1.986,24
Valor Mercado (€/m <sup>2</sup> ) -SBA s.r.-	1.986,24
Fecha Venta	31/12/2031
Valor Bruto Salida (€)	18.162.035,61
Valor Neto Salida (€)	18.093.927,97
Exit Yield (%) -NOI/Valor Bruto Salida-	4,25%
NOI Capitalizado (€)	771.886,51
Fecha Valoración	31/12/2021
Valor Bruto Presente (€)	14.426.449,23
Valor Neto Presente (€)	14.119.353,29
TIR (%)	5,75%
GOI Actual (€)	657.860,83
NOI Actual (€)	489.206,13

#### Comentarios Valoración

-Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.

-No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antigüedad y condición.

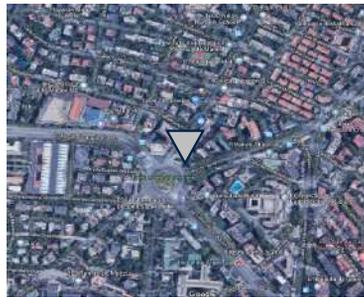
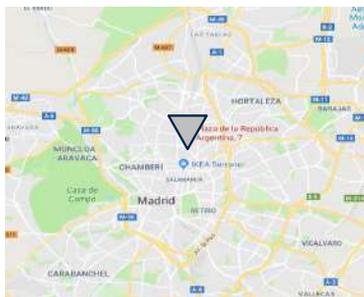
-Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

-Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

<b>VALOR MERCADO</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>14.119.000 €</b>
<b>VALOR PROPIEDAD</b>	<b>100,00%</b>	<b>14.119.000 €</b>

# Producto Terminado - Local

## 6 - Pza. República Argentina, 7



### Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km <sup>2</sup> )	Densidad (hab./km <sup>2</sup> )
Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid	6.507.184	8.072,38	806,10
Provincia	Madrid	6.507.184	8.072,38	806,10
Municipio	Madrid	3.182.981	605,77	5.254,44
Distrito	Chamartín	143.424	9,18	15.631,19
Barrio	El Viso	17.061	1,71	9.981,86

### Datos Económicos (\*)

Crecimiento Población en 10 años	7,00%
Ratio de Desempleo (%)	13,80%
Renta per Capita (€)	12.647,00

### Transporte Privado

Vehículo Privado	Excelente
Taxi	Excelente
Aparcamientos Públicos	Bueno

### Transporte Público

Tren	Bueno
Metro	Bueno
Autobús	Excelente

Fuente: INE / Ayuntamiento / \* Datos nivel Autonómico.

### Situación

Situación	
Dirección	Pza. Rep. Argentina, 7
Código Postal	28002
Situación	Centro Ciudad
Calidad Localización	Buena

Entorno	
Área	Consolidado
Entorno	Residencial
Uso Predominante	Residencial
Calidad Entorno	Excelente

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

Distancias	
Centro Ciudad (km)	6,00
Transporte Privado (minutos)	20
Transporte Público (minutos)	12
Aeropuerto (km)	11,50
Transporte Privado (minutos)	15
Transporte Público (minutos)	30

Parcela	
Forma Parcela	Regular
Topografía	Plana

Referencia Catastral: 2177117VK4727E0001GU

Coordenadas GPS: 40.4455541,-3.6871787

### Comentario Mercado

Zonificación Mercado Locales	
Zona	El Viso
Nivel Calidades Locales	Medium

Rentas	
Renta Media de Salida (€/m <sup>2</sup> /mes)	
Mínima Renta de Salida (€/m <sup>2</sup> /mes)	
Máxima Renta de Salida (€/m <sup>2</sup> /mes)	

Precios Venta	
Precio Medio de Salida (€/m <sup>2</sup> )	
Mínimo Precio de Salida (€/m <sup>2</sup> )	
Máximo Precio de Salida (€/m <sup>2</sup> )	

### Yields

Localizaciones Prime	
Localizaciones Secundarias	

Dada la situación actual de crisis por el efecto COVID en todo el sector Retail, se percibe una ralentización del mercado de locales. Las rentabilidades recurrir a subir, los periodos de comercialización se están alargando y las rentas de mercado, en el mejor de los casos, se mantiene o bajan. El mercado de locales comerciales prime no se ha visto demomento tan afectado pero si la situación no mejora se podría incrementar significativamente el número de locales desocupados.

## Producto Terminado - Local

### 6 - Pza. República Argentina, 7



#### Descripción

Inspección		
Fecha Inspección		2021
Tipo de Inspección	Interior	
Condición Exterior	Buena	
Condición Interior	Buena	
Visibilidad	Excelente	
Accesibilidad	Excelente	

Construcción		
Año Construcción		1968
Año Reforma		
Edificio sostenible		
Certificación		
Categoría		

#### Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación Suelo	Urbano
Calificación Suelo	Terciario
Uso Principal	Local
Tipología	Mixto

#### Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m <sup>2</sup> )	369,00
Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	482,05
Superficie Total (m <sup>2</sup> )	482,05
Superficie s.r. (m <sup>2</sup> )	482,05
Superficie b.r. (m <sup>2</sup> )	

#### Licencias

Licencia Construcción	Si
-----------------------	----

#### Información Contractual

Situación Contractual	Mono-Inquilino
Número de Inquilinos (unidades)	1
Fecha Inicio Contrato	16/07/2018
Fecha Obligado Cumplimiento	
Fecha Fin Contrato	01/07/2033
WAULT Obligado Cumplimiento (años)	11,51
WAULT Fin Contrato (años)	11,51

#### Nota

-La "Superficie b.r." -Parámetros Suelo- ha sido estimada.  
 -La "SBA b.r." - Superficies- no incluye plazas.

Acceso	
Dirección Acceso Principal	Pza. Rep. Argentina, 7
Número de Accesos (unidades)	2
Número de Fachadas Libres (unidades)	4

Activo	
Número de Edificios (unidades)	1
Número de Plantas (unidades)	4
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)	3
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)	1
Módulos Máximos (unidades)	4
Superficie Alquilable Mínima (m <sup>2</sup> )	95,25
Longitud Fachada (m <sup>2</sup> )	
Forma Planta	

#### Superficies

SBA (m <sup>2</sup> )	482,05
Tasa Ocupación (%)	100,00%
SBA s.r. (m <sup>2</sup> )	482,05
SBA b.r. (m <sup>2</sup> )	
SBA Local (m <sup>2</sup> )	287,00
SBA Local Alquilada (m <sup>2</sup> )	287,00
SBA Local Vacía (m <sup>2</sup> )	
SBA Oficina (m <sup>2</sup> )	195,05
SBA Oficina Alquilada (m <sup>2</sup> )	195,05
SBA Oficina Vacía (m <sup>2</sup> )	
SBA Archivo (m <sup>2</sup> )	
SBA Archivo Alquilada (m <sup>2</sup> )	
SBA Archivo Vacía (m <sup>2</sup> )	
SBA Terraza (m <sup>2</sup> )	
SBA Terraza Alquilada (m <sup>2</sup> )	
SBA Terraza Vacía (m <sup>2</sup> )	
SBA Otro (m <sup>2</sup> )	
SBA Otro Alquilada (m <sup>2</sup> )	
SBA Otro Vacía (m <sup>2</sup> )	

Plazas (unidades)	
Ratio Plazas (m <sup>2</sup> /unidad)	
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 - Local

### 6 - Pza. República Argentina, 7

#### Renta Contratada

<b>Renta Contratada (€/año)</b>	<b>144.000,00</b>
<b>Renta Contratada (€/mes)</b>	<b>12.000,00</b>
<b>Renta Contratada (€/m²/mes)</b>	<b>24,89</b>
<b>Renta Contratada Local (€/año)</b>	<b>82.106,65</b>
Renta Contratada Local (€/mes)	6.842,22
Renta Contratada Local (€/m²/mes)	23,84
<b>Renta Contratada Oficina (€/año)</b>	<b>61.893,35</b>
Renta Contratada Oficina (€/mes)	5.157,78
Renta Contratada Oficina (€/m²/mes)	26,44
<b>Renta Contratada Archivo (€/año)</b>	
Renta Contratada Archivo (€/mes)	
Renta Contratada Archivo (€/m²/mes)	
<b>Renta Contratada Terraza (€/año)</b>	
Renta Contratada Terraza (€/mes)	
Renta Contratada Terraza (€/m²/mes)	
<b>Renta Contratada Otro (€/año)</b>	
Renta Contratada Otro (€/mes)	
Renta Contratada Otro (€/m²/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

#### Rentas Escalonadas

Rentas Escalonadas	No
--------------------	----

#### Tamaño Medio Unidades

<b>Tamaño Medio Unidades (m²)</b>	<b>120,51</b>
<b>Tamaño Medio Unidades Local (m²)</b>	<b>143,50</b>
<b>Tamaño Medio Unidades Oficina (m²)</b>	<b>97,53</b>

#### Renta Mercado

<b>Renta Mercado (€/año)</b>	<b>132.000,00</b>
<b>Renta Mercado (€/mes)</b>	<b>11.000,00</b>
<b>Renta Mercado (€/m²/mes)</b>	<b>22,82</b>
<b>Renta Mercado Local (€/año)</b>	<b>75.264,43</b>
Renta Mercado Local (€/mes)	6.272,04
Renta Mercado Local (€/m²/mes)	21,85
<b>Renta Mercado Oficina (€/año)</b>	<b>56.735,57</b>
Renta Mercado Oficina (€/mes)	4.727,96
Renta Mercado Oficina (€/m²/mes)	24,24
<b>Renta Mercado Archivo (€/año)</b>	
Renta Mercado Archivo (€/mes)	
Renta Mercado Archivo (€/m²/mes)	
<b>Renta Mercado Terraza (€/año)</b>	
Renta Mercado Terraza (€/mes)	
Renta Mercado Terraza (€/m²/mes)	
<b>Renta Mercado Otro (€/año)</b>	
Renta Mercado Otro (€/mes)	
Renta Mercado Otro (€/m²/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

#### Distribución Renta Mercado

<b>Renta Mercado SBA Alquilada (€/año)</b>	<b>132.000,00</b>
<b>Renta Mercado SBA Vacía (€/año)</b>	

#### Otros Ingresos

<b>Otros Ingresos (€/año)</b>	
<b>Otros Ingresos (€/mes)</b>	
<b>Aparcamiento Rotación (€/año)</b>	
Aparcamiento Rotación (€/mes)	
<b>Rótulo (€/año)</b>	
Rótulo (€/mes)	
<b>Otros (€/año)</b>	
Otros (€/mes)	

#### Resumen Ingresos

<b>Tasa Vacío (%)</b>	
<b>Renta Contratada/Renta Mercado (%)</b>	<b>109,09%</b>
<b>Renta Contratada/Renta Mercado</b>	<b>Sobre-Arrendado</b>

## Producto Terminado - Local

### 6 - Pza. República Argentina, 7

#### Costes Demolición

<b>Costes Demolición Totales (€)</b>
<b>Costes Demolición Totales (€/m²)</b>
Costes Demolición s.r. (€)
Costes Demolición s.r. (€/m²)
Costes Demolición b.r. (€)
Costes Demolición b.r. (€/m²)

#### Costes Urbanización

<b>Costes Urbanización Totales (€)</b>
<b>Costes Urbanización Totales (€/m²)</b>
Costes Urbanización (€)
Costes Urbanización (€/m²)
Costes Asociados (€)
Costes Asociados (%)
Honorarios Proyecto (€)
Honorarios Dirección Facultativa (€)

#### Costes Construcción

<b>Costes Construcción (€)</b>
<b>Costes Construcción (€/m²)</b>
Costes Contrata (€)
Costes Contrata (€/m²)
Costes Contrata s.r. (€)
Costes Contrata s.r. (€/m²)
Costes Contrata b.r. (€)
Costes Contrata b.r. (€/m²)
Costes Asociados (€)
Costes Asociados (%)
Contingencias (€)
Honorarios Proyecto (€)
Licencia Obras (€)
Honorarios Dirección Facultativa (€)
L.P.O. + I.C. (€)
Legalizaciones (€)
Acometidas (€)
Proyecto Seguridad y Salud (€)
Control Calidad (€)
T.R.C y R.C. Seguros(€)
Seguro Decenal + OCT (€)
Costes Promoción (€)
Costes Legales (€)
Costes Legales (%)
Escritura de Obra Nueva (€)
Notaría y Registro (€)

#### Gastos Suelo

<b>IBI Suelo (€/año)</b>
--------------------------

#### Gastos Operativos

<b>Gastos Operativos (€/año)</b>	<b>3.604,06</b>
Seguro (€/año)	
IBI (€/año)	3.604,06
Tasa Basura (€/año)	
Comunidad (€/año)	
Otros (€/año)	
Gastos Recuperables (€/año)	
Gastos Recuperables (€/m²/mes)	
Gestión (%) –Renta Bruta–	0,50%
Comercialización (%) –Renta Bruta–	10,00%
Renovación (%) –Renta Bruta–	

#### Descuentos

<b>Descuentos (€)</b>
Descuentos Año 1 (€)
Descuentos Año 2 (€)
Descuentos Año 3 (€)
Descuentos Año 4 (€)
Descuentos Año 5 (€)
Descuentos Años 6-10 (€)

#### CapEx e Incentivos Inquilinos

<b>CapEx e Incentivos Inquilinos (€)</b>
Inversión (€)
Inversión Año 1 (€)
Inversión Año 2 (€)
Inversión Año 3 (€)
Inversión Año 4 (€)
Inversión Año 5 (€)
Inversión Años 6-10 (€)
Mantenimiento (€)
Incentivos Inquilinos (€)

#### Costes Compra-Venta

<b>Costes Compra-Venta (€)</b>	<b>131.616,15</b>
Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid
<b>Secuencia Venta</b>	<b>2ª</b>
Adquisición (€)	66.162,08
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	2,50%
Notaría y Registro (€)	2.646,48
Honorarios Legales (€)	7.939,45
AJD (€)	39.697,25
Due Dilligence (€)	6.616,21
Honorarios Agentes (€)	9.262,69
Venta (€)	65.454,07
Venta (%) -Valor Bruto Salida-	2,00%
Honorarios Legales (€)	8.181,76
Honorarios Agentes (€)	57.272,31

#### Supuestos Generales

<b>IPC</b>	
Año 1 (%)	1,30%
Año 2 (%)	1,20%
Año 3 (%)	1,40%
Año 4 (%)	1,60%
Año 5 (%)	1,70%
Año 6-10 (%)	2,00%

<b>Supuestos</b>	
Renta Mercado Locales en Salida (€/m²/mes)	27,99
Periodo Comercialización Unidades Vacías (mes)	
Periodo Re-Comercialización Unidades Ocupadas (mes)	
Duración Nuevos Contratos Superficie Local (años)	10
Duración Nuevos Contratos Superficie Oficina (años)	5
Vacio Estructural (%)	

Fuente: Focus Economics.

**Confidencial**

## Producto Terminado - Local

### 6 - Pza. República Argentina, 7

#### Método de Valoración

-Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. Se ha realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo a lo largo del flujo de caja analizado.

#### Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	En Rentabilidad
Periodo C-F (años)	10
Valor Mercado (€/m <sup>2</sup> ) -SBA-	5.489,06
Valor Mercado (€/m <sup>2</sup> ) -SBA s.r.-	5.489,06
Fecha Venta	31/12/2031
Valor Bruto Salida (€)	3.272.703,52
Valor Neto Salida (€)	3.207.249,45
Exit Yield (%) -NOI/Valor Bruto Salida-	5,00%
NOI Capitalizado (€)	163.635,18
Fecha Valoración	31/12/2021
Valor Bruto Presente (€)	2.712.645,20
Valor Neto Presente (€)	2.646.483,12
TIR (%)	7,00%
GOI Actual (€)	144.936,00
NOI Actual (€)	140.244,92

#### Comentarios Valoración

-Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.

-No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antigüedad y condición.

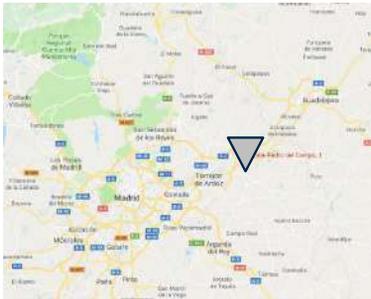
-Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

-Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

<b>VALOR MERCADO</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>2.646.000 €</b>
<b>VALOR PROPIEDAD</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.646.000 €</b>

# Producto Terminado - Residencial - Libre

## 7.1 - Pedro del Campo



### Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad (hab./km²)
Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid	6.507.184	8.072,38	806,10
Provincia	Madrid	6.507.184	8.072,38	806,10
Municipio	Alcalá de Henares	194.310	87,72	2.215,12
Distrito				
Barrio				

### Datos Económicos (\*)

Crecimiento Población en 10 años	7,00%
Ratio de Desempleo (%)	13,80%
Renta per Capita (€)	12.647,00

### Transporte Privado

Vehículo Privado	Buena
Taxi	Buena
Aparcamientos Públicos	Buena

### Transporte Público

Tren	Medio
Metro	Muy Malo
Autobús	Medio

Fuente: INE / Ayuntamiento / \* Datos nivel Autonómico.

### Situación

Situación	
Dirección	Calle Pedro del Campo, 1
Código Postal	28806
Situación	Área Metropolitana
Calidad Localización	Media

Entorno	
Área	Consolidado
Entorno	Residencial
Uso Predominante	Residencial
Calidad Entorno	Media

Servicios		
Centros Comerciales		No
Restaurantes		Si
Zonas Deportivas		Si
Parques		Si
Colegios		Si
Moda y Accesorios		Si
Alimentación		Si
Decoración y Bricolaje		No
Salud y Cosméticos		Si
Deportes		Si
Servicios y Electrónica		Si
Entretenimiento		Si

Distancias	
Centro Ciudad (km)	2,50
Transporte Privado (minutos)	8
Transporte Público (minutos)	18
Aeropuerto (km)	22,00
Transporte Privado (minutos)	18
Transporte Público (minutos)	50

Parcela	
Forma Parcela	Regular
Topografía	Plana

Referencia Catastral	8322701VK6882S
----------------------	----------------

Coordenadas GPS	40.4882383,-3.3763731
-----------------	-----------------------

### Comentario Mercado

Zonificación Mercado Residencial	
Zona	Alcalá de Henares
Nivel Calidades Viviendas	Medio
Nivel Servicios Viviendas	Bajo
Renta Media de Salida (€/m²/mes)	9,45
Precio Medio de Salida (€/m²/mes)	1.917,00

-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.

# Producto Terminado - Residencial - Libre

## 7.1 - Pedro del Campo



### Descripción

Inspección		
Fecha Inspección		2021
Tipo de Inspección	Exterior	
Condición Exterior	Media	
Condición Interior		
Visibilidad	Media	
Accesibilidad	Media	

Construcción	
Año Construcción	
Año Reforma	
Edificio sostenible	
Certificación	
Categoría	

### Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación Suelo	Urbano
Calificación Suelo	Residencial
Uso Principal	Vivienda - Mercado Libre
Tipología	Colectiva

### Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m <sup>2</sup> )	337,00
Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	172,00
Superficie Total (m <sup>2</sup> )	172,00
Superficie s.r. (m <sup>2</sup> )	172,00
Superficie b.r. (m <sup>2</sup> )	

### Licencias

Licencia Construcción

### Información Contractual

Situación Contractual	Mono-Inquilino
WAULT Obligado Cumplimiento (años)	2,44
WAULT Fin Contrato (años)	2,44

### Superficies

Superficie Total (m <sup>2</sup> )	172,00
Superficie Total s.r. (m <sup>2</sup> )	172,00
Superficie Total b.r. (m <sup>2</sup> )	
Superficie Vivienda (m <sup>2</sup> )	172,00
Superficie Local (m <sup>2</sup> )	
Superficie Terraza (m <sup>2</sup> )	
Superficie Otro (m <sup>2</sup> )	
Factor Conversión	

### Nota

-La "Superficie b.r." -Parámetros Suelo- ha sido estimada.

-La "SBA b.r." - Superficies- no incluye plazas.

-La superficie utilizada para la valoración corresponde a la Superficie Construida incluyendo zonas comunes. En caso necesario, se ha utilizado un factor de conversión S. Útil - S. Construida.

Acceso	
Dirección Acceso Principal	Calle Pedro del Campo, 1
Número de Accesos (unidades)	1
Número de Fachadas Libres (unidades)	4

Activo	
Número de Edificios (unidades)	1
Número de Plantas (unidades)	1
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)	1
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)	
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 (%)	50,00%
Total Unidades s.r. (unidades)	2,00
Total Unidades b.r. (unidades)	
Vivienda (unidades)	2,00
Vivienda Alquilada (unidades)	1,00
Vivienda Vacía (unidades)	1,00
Local (unidades)	
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 apar. /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

## 7.1 - Pedro del Campo

### Renta Contratada

<b>Renta Contratada (€/año)</b>	<b>6.120,00</b>
Renta Contratada (€/mes)	510,00
Renta Contratada (€/m²/mes)	5,93
<b>Renta Contratada Vivienda (€/año)</b>	<b>6.120,00</b>
Renta Contratada Vivienda (€/mes)	510,00
Renta Contratada Vivienda (€/m²/mes)	5,93
<b>Renta Contratada Local (€/año)</b>	
Renta Contratada Local (€/mes)	
Renta Contratada Local (€/m²/mes)	
<b>Renta Contratada Terraza (€/año)</b>	
Renta Contratada Terraza (€/mes)	
Renta Contratada Terraza (€/m²/mes)	
<b>Renta Contratada Otro (€/año)</b>	
Renta Contratada Otro (€/mes)	
Renta Contratada Otro (€/m²/mes)	
<b>Renta Contratada Trastero (€/año)</b>	
Renta Contratada Trastero (€/mes)	
Renta Contratada Trastero (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

### Rentas Escalonadas

<b>Rentas Escalonadas</b>	<b>No</b>
---------------------------	-----------

### Renta Mercado

<b>Renta Mercado (€/año)</b>	<b>15.908,59</b>
Renta Mercado (€/mes)	1.325,72
Renta Mercado (€/m²/mes)	7,71
<b>Renta Mercado Vivienda (€/año)</b>	<b>15.908,59</b>
Renta Mercado Vivienda (€/mes)	1.325,72
Renta Mercado Vivienda (€/m²/mes)	7,71
<b>Renta Mercado Local (€/año)</b>	
Renta Mercado Local (€/mes)	
Renta Mercado Local (€/m²/mes)	
<b>Renta Mercado Terraza (€/año)</b>	
Renta Mercado Terraza (€/mes)	
Renta Mercado Terraza (€/m²/mes)	
<b>Renta Mercado Otro (€/año)</b>	
Renta Mercado Otro (€/mes)	
Renta Mercado Otro (€/m²/mes)	
<b>Renta Mercado Trastero (€/año)</b>	
Renta Mercado Trastero (€/mes)	
Renta Mercado Trastero (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

### Distribución Renta Mercado

Renta Mercado SBA Alquilada (€/año)	8.599,24
Renta Mercado SBA Vacía (€/año)	7.309,35

### Otros Ingresos

<b>Otros Ingresos (€/año)</b>	
<b>Otros Ingresos (€/mes)</b>	
<b>Otros 1 (€/año)</b>	
Otros 1 (€/mes)	
<b>Otros 2 (€/año)</b>	
Otros 2 (€/mes)	
<b>Otros 3 (€/año)</b>	
Otros 3 (€/mes)	

### Tamaño Medio Unidades

<b>Tamaño Medio Unidades (m²)</b>	<b>86,00</b>
Tamaño Medio Unidades Vivienda (m²)	86,00
Tamaño Medio Unidades Local (m²)	

### Resumen Ingresos

<b>Tasa Vacío (%)</b>	<b>50,00%</b>
Renta Contratada/Renta Mercado (%)	71,17%
Renta Contratada/Renta Mercado	Infra-Arrendado

### Comparables Alquiler

Dirección	Propietario	Fuente	Localización	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	Renta (€/m²/mes)
Calle Breton	Privado	Web	Comparable	80,00	700,00	8,75
Calle Mateo de Torres	Privado	Web	Comparable	98,00	800,00	8,16
Plaza San José, 2	Privado	Web	Comparable	95,00	780,00	8,21
Calle Granados, 11	Privado	Web	Comparable	84,00	700,00	8,33
Calle Breton, 1	Privado	Web	Comparable	95,00	800,00	8,42
Calle Granados, 5	Privado	Web	Comparable	80,00	700,00	8,75

### Comparables Venta

Dirección	Vendedor	Fuente	Localización	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)
Virgen de la Fuencisla, 4	Privado	Web	Comparable	72,00	84.500,00	1.173,61
San ignacio de loyola	Privado	Web	Comparable	73,00	90.000,00	1.232,88
Avenida Doctor Marañón, 5	Privado	Web	Comparable	75,00	95.000,00	1.266,67
Chorrillo	Privado	Web	Comparable	70,00	89.900,00	1.284,29
Calle Algete	Privado	Web	Comparable	76,00	99.000,00	1.302,63
Chorrillo	Privado	Web	Comparable	63,00	82.260,00	1.305,71

### Confidencial

# Producto Terminado - Residencial - Libre

## 7.1 - Pedro del Campo

### Costes Demolición

<b>Costes Demolición Totales (€)</b>	
<b>Costes Demolición Totales (€/m²)</b>	
Costes Demolición s.r. (€)	
Costes Demolición s.r. (€/m²)	
Costes Demolición b.r. (€)	
Costes Demolición b.r. (€/m²)	

### Costes Urbanización

<b>Costes Urbanización Totales (€)</b>	
<b>Costes Urbanización Totales (€/m²)</b>	
Costes Urbanización (€)	
Costes Urbanización (€/m²)	
Costes Asociados (€)	
Costes Asociados (%)	
Honorarios Proyecto (€)	
Honorarios Dirección Facultativa (€)	

### Costes Construcción

<b>Costes Construcción (€)</b>	
<b>Costes Construcción (€/m²)</b>	
Costes Contrata (€)	
Costes Contrata (€/m²)	
Costes Contrata s.r. (€)	
Costes Contrata s.r. (€/m²)	
Costes Contrata b.r. (€)	
Costes Contrata b.r. (€/m²)	
Costes Asociados (€)	
Costes Asociados (%)	
Contingencias (€)	
Honorarios Proyecto (€)	
Licencia Obras (€)	
Honorarios Dirección Facultativa (€)	
L.P.O. + I.C. (€)	
Legalizaciones (€)	
Acometidas (€)	
Proyecto Seguridad y Salud (€)	
Control Calidad (€)	
T.R.C y R.C. Seguros(€)	
Seguro Decenal + OCT (€)	
Costes Promoción (€)	
Costes Legales (€)	
Costes Legales (%)	
Escritura de Obra Nueva (€)	
Notaría y Registro (€)	

### Gastos Suelo

<b>IBI Suelo (€/año)</b>	
--------------------------	--

### Gastos Operativos

<b>Gastos Operativos (€/año)</b>	<b>1.225,69</b>
Seguro (€/año)	63,35
IBI (€/año)	650,25
Tasa Basura (€/año)	
Comunidad (€/año)	512,09
Otros (€/año)	
Gastos Recuperables (€/año)	
Gastos Recuperables (€/m²/mes)	
Gestión (%) –Renta Bruta–	3,00%
Comercialización (%) –Renta Bruta–	8,33%
Renovación (%) –Renta Bruta–	

### Descuentos

<b>Descuentos (€)</b>	
Descuentos Año 1 (€)	
Descuentos Año 2 (€)	
Descuentos Año 3 (€)	
Descuentos Año 4 (€)	
Descuentos Año 5 (€)	
Descuentos Años 6-10 (€)	

### CapEx e Incentivos Inquilinos

<b>CapEx e Incentivos Inquilinos (€)</b>	<b>6.614,22</b>
Inversión (€)	
Inversión Año 1 (€)	
Inversión Año 2 (€)	
Inversión Año 3 (€)	
Inversión Año 4 (€)	
Inversión Año 5 (€)	
Inversión Años 6-10 (€)	
Mantenimiento (€)	6.614,22
Incentivos Inquilinos (€)	

### Costes Compra-Venta

<b>Costes Compra-Venta (€)</b>	<b>7.760,53</b>
Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid
<b>Secuencia Venta</b>	<b>2ª</b>
Adquisición (€)	5.727,33
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	2,85%
Notaría y Registro (€)	200,96
Honorarios Legales (€)	1.004,79
AJD (€)	3.014,38
Due Dilligence (€)	1.004,79
Honorarios Agentes (€)	502,40
Venta (€)	2.033,20
Venta (%) -Valor Bruto Salida-	0,75%
Honorarios Legales (€)	677,73
Honorarios Agentes (€)	1.355,47

### Supuestos Generales

<b>IPC</b>	
Año 1 (%)	1,30%
Año 2 (%)	1,20%
Año 3 (%)	1,40%
Año 4 (%)	1,60%
Año 5 (%)	1,70%
Año 6-10 (%)	2,00%

<b>Supuestos</b>		
Renta Mercado Viviendas en Salida (€/m²/mes)		8,84
Periodo Comercialización Unidades Vacías (mes)	20	20
Periodo Re-Comercialización Unidades Ocupadas (mes)	8	8
Duración Nuevos Contratos Superficie Viviendas (años)		5
Duración Nuevos Contratos Superficie Locales (años)		
Vacio Estructural (%)		

Fuente: Focus Economics.

-Hemos supuesto que cada unidad residencial de la propiedad no está incluyendo plaza y trastero en la renta, sin embargo hemos estimado su renta independientemente de acuerdo con la renta de mercado.

**Confidencial**

## Producto Terminado - Residencial - Libre

### 7.1 - Pedro del Campo

#### Método de Valoración

-Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. Se ha realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo a lo largo del flujo de caja analizado.

#### Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	En Rentabilidad
Periodo C-F (años)	10
Valor Mercado (€/m <sup>2</sup> ) -SBA-	1.168,60
Valor Mercado (€/m <sup>2</sup> ) -SBA s.r.-	1.168,60
Fecha Venta	31/12/2031
Valor Bruto Salida (€)	271.093,34
Valor Neto Salida (€)	269.060,14
Exit Yield (%) -NOI/Valor Bruto Salida-	6,00%
NOI Capitalizado (€)	16.265,60
Fecha Valoración	31/12/2021
Valor Bruto Presente (€)	206.686,11
Valor Neto Presente (€)	200.958,78
TIR (%)	7,50%
GOI Actual (€)	6.120,00
NOI Actual (€)	4.710,71

#### Comentarios Valoración

-Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.

-No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antigüedad y condición.

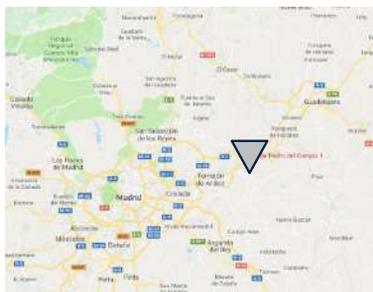
-Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

-Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

<b>VALOR MERCADO</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>201.000 €</b>
<b>VALOR PROPIEDAD</b>	<b>100,00%</b>	<b>201.000 €</b>

# Producto Terminado - Local

## 7.2 - Pedro del Campo



### Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km <sup>2</sup> )	Densidad (hab./km <sup>2</sup> )
Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid	6.507.184	8.072,38	806,10
Provincia	Madrid	6.507.184	8.072,38	806,10
Municipio	Alcalá de Henares	194.310	87,72	2.215,12
Distrito				
Barrio				

### Datos Económicos (\*)

Crecimiento Población en 10 años	7,00%
Ratio de Desempleo (%)	13,80%
Renta per Capita (€)	12.647,00

### Transporte Privado

Vehículo Privado	Buena
Taxi	Buena
Aparcamientos Públicos	Buena

### Transporte Público

Tren	Medio
Metro	Muy Malo
Autobús	Medio

Fuente: INE / Ayuntamiento / \* Datos nivel Autonómico.

### Situación

Situación	
Dirección	Calle Pedro del Campo, 4
Código Postal	28806
Situación	Área Metropolitana
Calidad Localización	Mala

Entorno	
Área	Consolidado
Entorno	Residencial
Uso Predominante	Residencial
Calidad Entorno	Media

Servicios	
Centros Comerciales	No
Restaurantes	Si
Zonas Deportivas	Si
Parques	Si
Colegios	Si
Moda y Accesorios	Si
Alimentación	Si
Decoración y Bricolaje	No
Salud y Cosméticos	Si
Deportes	Si
Servicios y Electrónica	Si
Entretenimiento	Si

Distancias	
Centro Ciudad (km)	2,50
Transporte Privado (minutos)	8
Transporte Público (minutos)	18
Aeropuerto (km)	22,00
Transporte Privado (minutos)	18
Transporte Público (minutos)	50

Parcela	
Forma Parcela	Regular
Topografía	Plana

Referencia Catastral	8421903VK6882S
----------------------	----------------

Coordenadas GPS	40.4876324,-3.3756793
-----------------	-----------------------

### Comentario Mercado

Zonificación Mercado Locales	
Zona	Alcalá de Henares
Nivel Calidades Locales	Poor

Rentas	
Renta Media de Salida (€/m <sup>2</sup> /mes)	1.316,00
Mínima Renta de Salida (€/m <sup>2</sup> /mes)	254,00
Máxima Renta de Salida (€/m <sup>2</sup> /mes)	5.900,00

Precios Venta	
Precio Medio de Salida (€/m <sup>2</sup> )	8,21
Mínimo Precio de Salida (€/m <sup>2</sup> )	2,19
Máximo Precio de Salida (€/m <sup>2</sup> )	277,78

Yields	
Localizaciones Prime	
Localizaciones Secundarias	

Dada la situación actual de crisis por el efecto COVID en todo el sector Retail, se percibe una ralentización del mercado de locales. Las rentabilidades recurrir a subir, los periodos de comercialización se están alargando y las rentas de mercado, en el mejor de los casos, se mantiene o bajan. El mercado de locales comerciales prime no se ha visto demomento tan afectado pero si la situación no mejora se podría incrementar significativamente el número de locales desocupados.

### Confidencial

# Producto Terminado - Local

## 7.2 - Pedro del Campo



### Descripción

Inspección		
Fecha Inspección		2021
Tipo de Inspección	Exterior	
Condición Exterior	Media	
Condición Interior		
Visibilidad	Media	
Accesibilidad	Media	

Construcción		
Año Construcción		1976
Año Reforma		
Edificio sostenible		
Certificación		
Categoría		

### Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación Suelo	Urbano
Calificación Suelo	Terciario
Uso Principal	Local
Tipología	Exclusivo

### Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m <sup>2</sup> )	488,00
Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	488,00
Superficie Total (m <sup>2</sup> )	488,00
Superficie s.r. (m <sup>2</sup> )	488,00
Superficie b.r. (m <sup>2</sup> )	

### Licencias

Licencia Construcción	Si
-----------------------	----

### Información Contractual

Situación Contractual	Mono-Inquilino
Número de Inquilinos (unidades)	
Fecha Inicio Contrato	
Fecha Obligado Cumplimiento	
Fecha Fin Contrato	
WAULT Obligado Cumplimiento (años)	
WAULT Fin Contrato (años)	

### Nota

-La "Superficie b.r." -Parámetros Suelo- ha sido estimada.  
 -La "SBA b.r." - Superficies- no incluye plazas.

Acceso		
Dirección Acceso Principal	Calle Pedro del Campo, 4	
Número de Accesos (unidades)		1
Número de Fachadas Libres (unidades)		1

Activo		
Número de Edificios (unidades)		1
Número de Plantas (unidades)		1
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)		1
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)		
Módulos Máximos (unidades)		1
Superficie Alquilable Mínima (m <sup>2</sup> )		488,00
Longitud Fachada (m <sup>2</sup> )		
Forma Planta		

### Superficies

SBA (m <sup>2</sup> )	488,00
Tasa Ocupación (%)	
SBA s.r. (m <sup>2</sup> )	488,00
SBA b.r. (m <sup>2</sup> )	
SBA Local (m <sup>2</sup> )	488,00
SBA Local Alquilada (m <sup>2</sup> )	
SBA Local Vacía (m <sup>2</sup> )	488,00
SBA Oficina (m <sup>2</sup> )	
SBA Oficina Alquilada (m <sup>2</sup> )	
SBA Oficina Vacía (m <sup>2</sup> )	
SBA Archivo (m <sup>2</sup> )	
SBA Archivo Alquilada (m <sup>2</sup> )	
SBA Archivo Vacía (m <sup>2</sup> )	
SBA Terraza (m <sup>2</sup> )	
SBA Terraza Alquilada (m <sup>2</sup> )	
SBA Terraza Vacía (m <sup>2</sup> )	
SBA Otro (m <sup>2</sup> )	
SBA Otro Alquilada (m <sup>2</sup> )	
SBA Otro Vacía (m <sup>2</sup> )	

Plazas (unidades)		
Ratio Plazas (m <sup>2</sup> /unidad)		
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 - Local

### 7.2 - Pedro del Campo

#### Renta Contratada

<b>Renta Contratada (€/año)</b>	
Renta Contratada (€/mes)	
Renta Contratada (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Contratada Local (€/año)</b>	
Renta Contratada Local (€/mes)	
Renta Contratada Local (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Contratada Oficina (€/año)</b>	
Renta Contratada Oficina (€/mes)	
Renta Contratada Oficina (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Contratada Archivo (€/año)</b>	
Renta Contratada Archivo (€/mes)	
Renta Contratada Archivo (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Contratada Terraza (€/año)</b>	
Renta Contratada Terraza (€/mes)	
Renta Contratada Terraza (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Contratada Otro (€/año)</b>	
Renta Contratada Otro (€/mes)	
Renta Contratada Otro (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

#### Rentas Escalonadas

Rentas Escalonadas	No
--------------------	----

#### Tamaño Medio Unidades

Tamaño Medio Unidades (m <sup>2</sup> )	488,00
Tamaño Medio Unidades Local (m <sup>2</sup> )	488,00
Tamaño Medio Unidades Oficina (m <sup>2</sup> )	

#### Renta Mercado

<b>Renta Mercado (€/año)</b>	26.352,00
Renta Mercado (€/mes)	2.196,00
Renta Mercado (€/m <sup>2</sup> /mes)	4,50
<b>Renta Mercado Local (€/año)</b>	26.352,00
Renta Mercado Local (€/mes)	2.196,00
Renta Mercado Local (€/m <sup>2</sup> /mes)	4,50
<b>Renta Mercado Oficina (€/año)</b>	
Renta Mercado Oficina (€/mes)	
Renta Mercado Oficina (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Mercado Archivo (€/año)</b>	
Renta Mercado Archivo (€/mes)	
Renta Mercado Archivo (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Mercado Terraza (€/año)</b>	
Renta Mercado Terraza (€/mes)	
Renta Mercado Terraza (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Mercado Otro (€/año)</b>	
Renta Mercado Otro (€/mes)	
Renta Mercado Otro (€/m <sup>2</sup> /mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

#### Distribución Renta Mercado

Renta Mercado SBA Alquilada (€/año)	
Renta Mercado SBA Vacía (€/año)	26.352,00

#### Otros Ingresos

<b>Otros Ingresos (€/año)</b>	
Otros Ingresos (€/mes)	
<b>Aparcamiento Rotación (€/año)</b>	
Aparcamiento Rotación (€/mes)	
<b>Rótulo (€/año)</b>	
Rótulo (€/mes)	
<b>Otros (€/año)</b>	
Otros (€/mes)	

#### Resumen Ingresos

Tasa Vacío (%)	100,00%
Renta Contratada/Renta Mercado (%)	
Renta Contratada/Renta Mercado	

#### Comparables en Alquiler

Dirección	SBA (m <sup>2</sup> )	Renta Mensual (€)	Renta €/m <sup>2</sup> /mes	URL
Av. Caballería Española, 5	150,00	825,00	5,50	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/95698891/">https://www.idealista.com/inmueble/95698891/</a>
Ronda Ancha s/n	190,00	750,00	3,95	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/94856840/">https://www.idealista.com/inmueble/94856840/</a>
Giner de los Ríos	300,00	1.300,00	4,33	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/95974263/">https://www.idealista.com/inmueble/95974263/</a>
Teniente Ruiz	90,00	450,00	5,00	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/95688228/">https://www.idealista.com/inmueble/95688228/</a>
Gonzalo de Berceo, 2	84,00	450,00	5,36	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/95188618/">https://www.idealista.com/inmueble/95188618/</a>
Calle Noria, 14	90,00	500,00	5,56	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/83172091/">https://www.idealista.com/inmueble/83172091/</a>

#### Comparables Venta

Dirección	SBA (m <sup>2</sup> )	Precio (€)	Precio €/m <sup>2</sup>	URL
Calle de Entrepeñas, 4	1.000,00	599.000,00	599,00	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/95904329/">https://www.idealista.com/inmueble/95904329/</a>
C/ Pedro I	178,00	113.800,00	639,33	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/94865763/">https://www.idealista.com/inmueble/94865763/</a>
Calle Córdoba, 2	170,00	130.000,00	764,71	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/29460477/">https://www.idealista.com/inmueble/29460477/</a>
Pedro del campo	398,00	325.000,00	816,58	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/95888882/">https://www.idealista.com/inmueble/95888882/</a>
Rinconada	610,00	465.000,00	762,30	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/91864909/">https://www.idealista.com/inmueble/91864909/</a>
Camino el Olivar, 25	325,00	150.000,00	461,54	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/92379809/">https://www.idealista.com/inmueble/92379809/</a>

#### Confidencial

## Producto Terminado - Local

### 7.2 - Pedro del Campo

#### Costes Demolición

<b>Costes Demolición Totales (€)</b>	
<b>Costes Demolición Totales (€/m²)</b>	
Costes Demolición s.r. (€)	
Costes Demolición s.r. (€/m²)	
Costes Demolición b.r. (€)	
Costes Demolición b.r. (€/m²)	

#### Costes Urbanización

<b>Costes Urbanización Totales (€)</b>	
<b>Costes Urbanización Totales (€/m²)</b>	
Costes Urbanización (€)	
Costes Urbanización (€/m²)	
Costes Asociados (€)	
Costes Asociados (%)	
Honorarios Proyecto (€)	
Honorarios Dirección Facultativa (€)	

#### Costes Construcción

<b>Costes Construcción (€)</b>	
<b>Costes Construcción (€/m²)</b>	
Costes Contrata (€)	
Costes Contrata (€/m²)	
Costes Contrata s.r. (€)	
Costes Contrata s.r. (€/m²)	
Costes Contrata b.r. (€)	
Costes Contrata b.r. (€/m²)	
Costes Asociados (€)	
Costes Asociados (%)	
Contingencias (€)	
Honorarios Proyecto (€)	
Licencia Obras (€)	
Honorarios Dirección Facultativa (€)	
L.P.O. + I.C. (€)	
Legalizaciones (€)	
Acometidas (€)	
Proyecto Seguridad y Salud (€)	
Control Calidad (€)	
T.R.C y R.C. Seguros(€)	
Seguro Decenal + OCT (€)	
Costes Promoción (€)	
Costes Legales (€)	
Costes Legales (%)	
Escritura de Obra Nueva (€)	
Notaría y Registro (€)	

#### Gastos Suelo

<b>IBI Suelo (€/año)</b>	
--------------------------	--

#### Gastos Operativos

<b>Gastos Operativos (€/año)</b>	<b>2.649,13</b>
Seguro (€/año)	87,50
IBI (€/año)	928,20
Tasa Basura (€/año)	
Comunidad (€/año)	1.633,43
Otros (€/año)	
Gastos Recuperables (€/año)	1.633,43
Gastos Recuperables (€/m²/mes)	0,28
Gestión (%) -Renta Bruta-	0,50%
Comercialización (%) -Renta Bruta-	10,00%
Renovación (%) -Renta Bruta-	

#### Descuentos

<b>Descuentos (€)</b>	
Descuentos Año 1 (€)	
Descuentos Año 2 (€)	
Descuentos Año 3 (€)	
Descuentos Año 4 (€)	
Descuentos Año 5 (€)	
Descuentos Años 6-10 (€)	

#### CapEx e Incentivos Inquilinos

<b>CapEx e Incentivos Inquilinos (€)</b>	
Inversión (€)	
Inversión Año 1 (€)	
Inversión Año 2 (€)	
Inversión Año 3 (€)	
Inversión Año 4 (€)	
Inversión Año 5 (€)	
Inversión Años 6-10 (€)	
Mantenimiento (€)	
Incentivos Inquilinos (€)	

#### Costes Compra-Venta

<b>Costes Compra-Venta (€)</b>	<b>14.942,81</b>
Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid
<b>Secuencia Venta</b>	<b>2ª</b>
Adquisición (€)	7.589,31
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	2,50%
Notaría y Registro (€)	303,57
Honorarios Legales (€)	910,72
AJD (€)	4.553,58
Due Dilligence (€)	758,93
Honorarios Agentes (€)	1.062,50
Venta (€)	7.353,50
Venta (%) -Valor Bruto Salida-	2,00%
Honorarios Legales (€)	919,19
Honorarios Agentes (€)	6.434,32

#### Supuestos Generales

<b>IPC</b>	
Año 1 (%)	1,30%
Año 2 (%)	1,20%
Año 3 (%)	1,40%
Año 4 (%)	1,60%
Año 5 (%)	1,70%
Año 6-10 (%)	2,00%

<b>Supuestos</b>		
Renta Mercado Locales en Salida (€/m²/mes)		5,25
Periodo Comercialización Unidades Vacías (mes)	3	3
Periodo Re-Comercialización Unidades Ocupadas (mes)		
Duración Nuevos Contratos Superficie Local (años)		10
Duración Nuevos Contratos Superficie Oficina (años)		
Vacio Estructural (%)		

Fuente: Focus Economics.

Confidencial

## Producto Terminado - Local

### 7.2 - Pedro del Campo

#### Método de Valoración

-Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. Se ha realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo a lo largo del flujo de caja analizado.

#### Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	En Rentabilidad
Periodo C-F (años)	10
Valor Mercado (€/m <sup>2</sup> ) -SBA-	622,95
Valor Mercado (€/m <sup>2</sup> ) -SBA s.r.-	622,95
Fecha Venta	31/12/2031
Valor Bruto Salida (€)	367.675,17
Valor Neto Salida (€)	360.321,67
Exit Yield (%) -NOI/Valor Bruto Salida-	8,00%
NOI Capitalizado (€)	29.414,01
Fecha Valoración	31/12/2021
Valor Bruto Presente (€)	311.161,60
Valor Neto Presente (€)	303.572,29
TIR (%)	9,50%
GOI Actual (€)	19.764,00
NOI Actual (€)	15.605,92

#### Comentarios Valoración

-Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.

-No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antigüedad y condición.

-Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

-Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

VALOR MERCADO	31/12/2021	304.000 €
VALOR PROPIEDAD	100,00%	304.000 €

Dirección Parque Éboli, 3

Resumen Propiedad	
Ubicación	Madrid
Fecha valoración	31/12/2021
Visita	Exterior
Propiedad	100,00%
Tipo de Activo	Retail
Desglose Superficies	
Retail P0 m <sup>2</sup>	78,21
Retail Entreplanta m <sup>2</sup>	-
Retail Sótano m <sup>2</sup>	-
<b>Superficie Total</b>	<b>78,21</b>
<b>Superficie Total Ponderada</b>	<b>78,21</b>

## Valoración / Valuation

## Metodología de Valoración

La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.

## Comparables en alquiler

Dirección	Superficie	Valor	€/m <sup>2</sup>
Centro - Ayuntamiento	78	77.200	990
Calle de la Solana, 1	100	100.000	1.000
Urb. Tenería	80	83.000	1.038
Calle Nicolás Fuster	62	72.700	1.173
Calle del Molino, 2	104	110.000	1.058

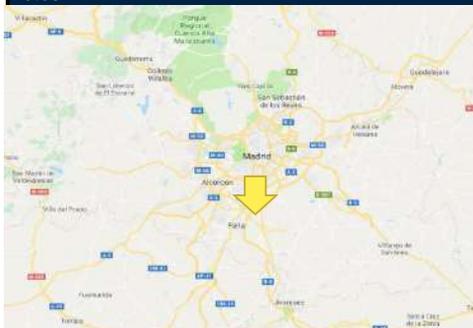
## Comparables de cierre

año - Dirección	Superficie	Valor	€/m <sup>2</sup>
2021 - Villa del Castillo	40	45.000	1.125
2020 - Costa rica 1-30	46	47.101	1.016
2021 - Rosario Acuña 1	112	80.001	715
2020 - Cañada real de 1	50	57.000	1.137
2020 - Costa rica 1-30	81	55.001	678

## Principales Parámetros de la Valoración

Superficie Total Construida	78,21
Superficie Ponderada	78,21
Valor de Mercado	70.000
Capital Value (€/m <sup>2</sup> )	895

## Fotos



<b>Valor de Mercado</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>70.000</b>
<b>Valor Propiedad</b>	<b>100,00%</b>	<b>70.000</b>

Esta valoración es de tipo desktop. La finalidad de nuestra opinión de valor es únicamente para uso interno del cliente y no deberá ser compartida con terceras partes. Hemos basado nuestra opinión de valor en las superficies facilitadas por el cliente. No se ha llevado a cabo medición alguna del activo objeto de valoración.

Confidencial

# Anexo I. Principios Generales de Valoración RICS

savills

AGUIRRE  
NEWMAN

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS

---



- Nuestro objetivo es ofrecer un servicio de valoración profesional y eficiente a todos nuestros clientes. A fin de establecer términos de referencia claros desde el principio, a nuestro juicio es importante que conozcamos plenamente los requisitos de nuestros clientes, así como el objeto y la base de la valoración que nos encarguen, y que los clientes conozcan las limitaciones usuales de los servicios prestados. No nos importa salir de los estándares si procede, y encargarnos de ampliar los servicios ofreciendo otros adicionales, como informes estructurales del solar o de edificación (si se precisa).
- Los siguientes Principios Generales se aplican a todas las valoraciones llevadas a cabo por Savills en Europa, a menos que expresamente se acuerde lo contrario en la confirmación de instrucciones y se haga constar en el cuerpo del informe. Los propios Principios Generales normalmente se incluirán como apéndice en el informe, aunque no formarán parte de las condiciones de nuestro contrato.
  1. Estándares de valoración RICS (Libro Rojo)

Las valoraciones serán realizadas con arreglo a los Criterios de RICS, Estándares de Valoración (Libro Rojo) por valoradores que se ajusten a sus requisitos y cumplan los estatutos o disposiciones pertinentes. Se realizará en conformidad con el Libro Rojo, a fin de mantener altos niveles de servicio y para proteger a los clientes.
  2. Confirmación de Instrucciones

Al objeto de cumplir con el Libro Rojo, deben confirmarse por escrito las instrucciones con los clientes. Además de las cuestiones que se mencionan expresamente a continuación, el objeto, el calendario y el ámbito y limitaciones del servicio de valoración están sujetos a dicho acuerdo.
  3. Base de Valoración

Los inmuebles se valoran de forma individual y las valoraciones se realizan atendiendo a la base correspondiente al fin para el cual se destinaron y con arreglo a las definiciones, comentarios y suposiciones pertinentes contenidas en el Libro Rojo. La base de valoración se hará constar en el cuerpo del informe y la definición normalmente estará incluida en estos Principios Generales.
  4. Propiedad y Cargas

No leemos escrituras de la propiedad, aunque cuando se facilitan, consideramos y tenemos en cuenta los asuntos a los que se refieren los informes jurídicos o certificados de la propiedad. Normalmente supondremos, a menos que expresamente se informe y se indique lo contrario, que todos los inmuebles poseen un título valedero y no negociable y que toda la documentación se ha levantado en acta satisfactoriamente y que no existen desembolsos, propuestas de planificación (cambios de calificación urbanística, de uso...etc.), restricciones onerosas o intenciones de la autoridad local que afecten al inmueble, así como ningún material pendiente de juicio.
  5. Costes y Obligaciones de Traspaso

Nuestra valoración no contempla una asignación para los gastos de liquidación o impuestos que puedan cargarse en el caso de un traspaso. Nuestra valoración se expresa sin incluir el IVA que pueda gravarse. Los inmuebles se valoran sin tener en cuenta los costes hipotecarios u otros.
  6. Fuentes de Información

Nos basamos en la información que se nos facilita, por las fuentes indicadas, en los datos del documento de propiedad y arrendamientos (conforme a la sección "Arrendamientos" adjunta), los permisos de planificación y otros asuntos relevantes resumidos en nuestro informe. Suponemos que esta información es completa y correcta.
  7. Lindes

Los planos que acompañan a los informes sólo se ofrecen a efectos identificativos y no deberán servir para definir lindes, la propiedad u otros derechos. La extensión del emplazamiento se describe con arreglo a la información facilitada o al conocimiento que tenemos de los lindes.

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS

---



### 8. Planificación y otras Disposiciones Estatutarias

Las consultas hechas a la Autoridad de Planificación correspondiente respecto a los asuntos que atañen a la propiedad suelen obtenerse únicamente por vía oral. Esta información, que se nos facilita y aceptamos, no debe tomarse como datos fidedignos. Las consultas hechas por escrito pueden tardar varias semanas en responderse y conllevan gastos. Cuando se exige un reaseguro en cuestiones de planificación, recomendamos que sean sus abogados quienes hagan las consultas formales por escrito, los cuales también deberían dar su opinión en relación a los asuntos jurídicos a los que se refiere nuestro informe. Suponemos que los inmuebles han sido construidos, o están en fase de construcción, y que están ocupados o son utilizados de acuerdo con los correspondientes permisos y que no existen notificaciones estatutarias pendientes. Suponemos que los Locales cumplen con todos los requisitos estatutarios pertinentes, entre ellos las disposiciones para edificios y contra incendios.

### 9. Áreas de Edificación y Antigüedad

Cuando se ordene, nos basaremos en las áreas indicadas de una fuente citada. De lo contrario, las dimensiones y áreas medidas in-situ o en el plano se calculan con arreglo a los códigos Locales de práctica de medición y se estiman con una aproximación razonable, haciendo referencia a su fuente. Cuando se estime la antigüedad del edificio, se hará sólo a título orientativo.

Si las áreas de edificación y antigüedad son necesarias debe acordarse expresamente en la confirmación del mandato. En caso de que esto no ocurra, sería necesario acordar honorarios adicionales o contratar a un tercero que suministre las superficies a Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

### 10. Condiciones de la estructura

Los informes sobre edificación, estructura y condiciones del terreno son investigaciones minuciosas del edificio, la estructura, los servicios técnicos y las condiciones del terreno y de la tierra llevadas a cabo por peritos o ingenieros expertos en edificación, que no forman parte del ámbito normal de la valoración. Como no habremos realizado ninguna de estas investigaciones, salvo cuando se ordene hacerlo separadamente, no podremos declarar que el inmueble está libre de fallos estructurales, podredumbre, infección o defectos de cualquier otra índole, incluyendo debilidades inherentes al uso en la construcción de materiales nocivos. Sí reflejaremos, no obstante, los contenidos del informe de edificación que se refieran a nosotros o los defectos o elementos de desmoronamiento de los cuales seamos notificados o que observemos en el transcurso de nuestras inspecciones de valoración; por lo demás, supondremos que los inmuebles están libres de defectos.

### 11. Condiciones del Terreno

Suponemos que no existen condiciones adversas no identificadas del terreno o tierra y que las calidades que soportan la carga de los emplazamientos de cada inmueble son suficientes para sostener el edificio construido o que se va a construir allí.

### 12. Investigaciones Medioambientales

Las investigaciones sobre cuestiones medioambientales normalmente serán realizadas por expertos convenientemente cualificados en medio ambiente encargadas por los compradores más responsables de inmuebles de mayor valor o cuando hubiera alguna razón para sospechar de la existencia de contaminación o de una potencial responsabilidad civil futura. Asimismo, dicha investigación se acometería hasta el punto de identificar y cuantificar cualquier riesgo inherente antes de proceder a la compra. Se recomienda firmemente a la persona con aversión al riesgo que encargue la realización de la correspondiente investigación medioambiental, pudiendo resultar también de gran ayuda para la futura venta del inmueble un informe favorable al respecto. En los casos en que nos faciliten los resultados concluyentes de dichas investigaciones, en las cuales nos ordenen basarnos, éstos vendrán reflejados en nuestras tasaciones con referencia a la fuente y naturaleza de las consultas, procurando señalar cualquier indicio evidente o casos de contaminación perjudicial que conozcamos y hallemos en el transcurso de nuestros estudios de valoración.

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS

---



Sin embargo, no somos expertos en medio ambiente y, por tanto, no realizamos investigaciones científicas de emplazamientos o edificios para determinar la existencia o no de contaminación medioambiental, ni realizamos búsquedas de expedientes públicos para encontrar pruebas de actividades pasadas que podrían identificar un potencial de contaminación. En ausencia de investigaciones apropiadas y cuando no haya razón manifiesta para sospechar de la posibilidad de contaminación, nuestra valoración se basará en la hipótesis de que el inmueble no está afectado. Cuando se trate de una contaminación sospechosa o confirmada, pero no se haya realizado una investigación suficiente y puesta a nuestra disposición, la valoración será cualificada en virtud de las secciones relevantes del Libro Rojo.

### 13. Arrendamientos

La cuestión de si leemos o no los contratos de arrendamiento deberá acordarse expresamente en la confirmación de instrucciones. Recomendamos que no se dependa de la interpretación que hagamos de estos documentos sin remitirlos a asesores legales, especialmente cuando se trate de la adquisición o del préstamo contra aval de un inmueble.

### 14. Situación Financiera

Reflejamos nuestro agradecimiento general a las posibles observaciones que hagan los compradores potenciales sobre la situación financiera de los inquilinos. Sin embargo, no realizamos investigaciones detalladas respecto a la reputación financiera de los inquilinos, excepto cuando nos lo ordenen expresamente, suponiendo, a menos que se nos notifique lo contrario, que en todos los casos no existen pagos atrasados importantes y que son capaces de cumplir sus obligaciones según los términos de los arrendamientos y contratos.

### 15. Garantía del Préstamo

Cuando se nos ordene comentar la idoneidad de un inmueble en cuanto a la garantía de un préstamo, sólo podremos hacer comentarios sobre los riesgos inherentes al inmueble. La determinación del nivel y suficiencia del capital y los ingresos para pagar préstamos es responsabilidad del prestamista que haya suscrito las condiciones del préstamo.

### 16. Evaluaciones de Rehabilitación

Una evaluación de rehabilitación para solicitar un seguro es un servicio especializado, por lo que recomendamos se emitan órdenes distintas a tal fin. Si se precisa asesoramiento para comprobar la suficiencia de una cobertura existente, deberá especificarse como parte de la orden inicial. La indicación que se facilite sólo será orientativa, no debiendo tomarse como base de la cobertura del seguro.

### 17. Información Comparable

Cuando en nuestro informe se incluya información comprobada comparable, esta información a menudo se basa en consultas orales y su exactitud no siempre puede estar garantizada, ni puede someterse a compromisos de confidencialidad. Sin embargo, únicamente se hará referencia a ella cuando tengamos razones para creer que es exacta en general o cuando sea conforme a lo esperado.

### 18. Responsabilidad

Nuestra Valoración es confidencial para la parte a quien va dirigida y para el objeto indicado y no se acepta responsabilidad hacia un tercero por todo o parte de sus contenidos. La responsabilidad no se extenderá posteriormente a un tercero, salvo si se expresa con arreglo a instrucciones acordadas por escrito, lo cual puede devengar un precio adicional.

### 19. Revelación y Publicación

Si nuestro juicio de valor se revela a personas distintas a los destinatarios de nuestro informe, deberá hacerse constar la base de valoración. Ni todo ni parte del informe / certificado de valoración, ni ninguna referencia al mismo podrá incluirse en un documento, circular o declaración pública ni publicarse en ningún medio sin la previa autorización por escrito de la forma y el contexto en que pueda aparecer.

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS

---



### 20. Jurisdicción

Se aplicarán las leyes españolas en todos los aspectos referidos a la Valoración y al contrato con el cliente, que se entenderá haberse celebrado en España. En caso de conflicto surgido en relación con una Valoración, a menos que Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. acuerde expresamente lo contrario por escrito, el cliente, y cualquier tercero que emplee la Valoración, se someterá únicamente a las competencias de los Tribunales españoles. Esto se aplicará siempre que el inmueble o el cliente sea local o se facilite la notificación.

### 21. Procedimiento

De acuerdo con los requerimientos del RICS, siempre que se solicite, estará disponible la copia de nuestro procedimiento, para posibles reclamaciones

# Anexo II. Informes de mercado

savills

AGUIRRE  
NEWMAN

# Build-to-Rent en España



## La inversión residencial suma 2.300 millones de Euros en 2021

### Crece el interés por el mercado residencial en alquiler

En un contexto económico, donde la asignación de capital al inmobiliario es creciente y hay ciertas incertidumbres sobre la evolución futura de las oficinas y el retail, se ha observado una traslación de la inversión a los mercados residencial y logístico. Hasta el año 2018, la inversión en el mercado residencial en alquiler era residual, representaba aproximadamente el

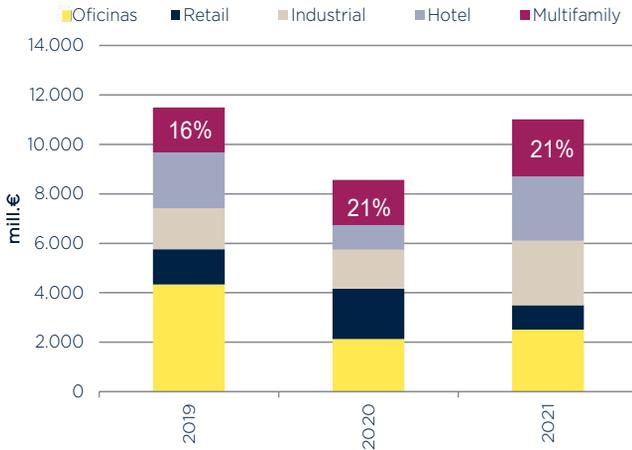
2% de la inversión inmobiliaria total. Durante los últimos tres años este porcentaje ha crecido considerablemente hasta pasar a representar en 2021 un 21% de la inversión total.

### La inversión ha superado los 2.300 millones de euros

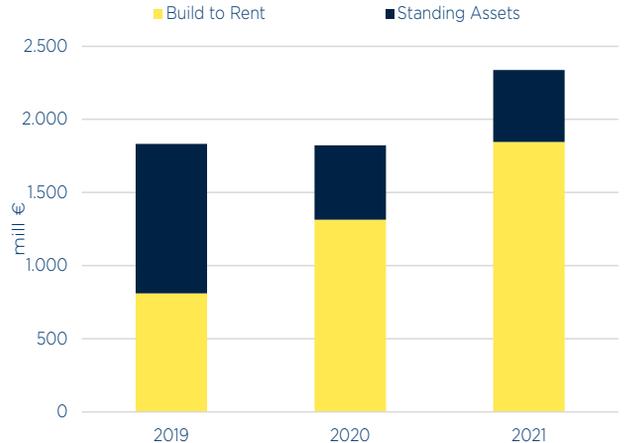
Durante el pasado año, el volumen de inversión en residencial en alquiler ha superado los registros históricos hasta alcanzar los 2.300

millones de euros, un 28% por encima del alcanzado en 2020. La escasa oferta de inmuebles en explotación sigue centrando la inversión en la compra de proyectos futuros. Más del 70% del volumen de inversión se ha destinado a la compra de proyectos en desarrollo o futuros. Las fórmulas más habituales han sido los acuerdos forward con promotores locales o la compra de suelo para el posterior desarrollo del proyecto.

**Figura 1: Inversión por segmentos inmobiliarios**



**Figura 2: Inversión residencial en alquiler**



Fuente: Savills Research

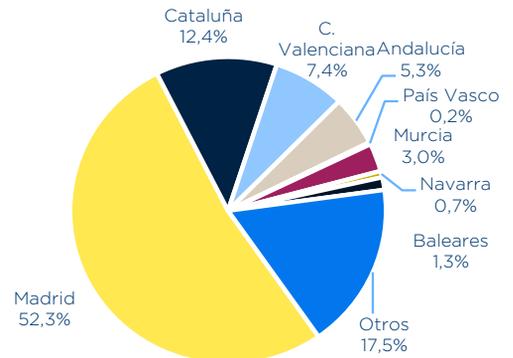
### Los mercados secundarios ganan protagonismo en la estrategia de los inversores

Aunque Madrid y Barcelona siguen concentrando la parte más relevante de la inversión, determinados mercados secundarios han pasado a estar en el foco inversor. La creciente dificultad de los inversores por aumentar su presencia en Madrid y Barcelona, ya sea por la escasez de suelo, por los precios alcanzados o por problemas regulatorios (Barcelona), ha hecho girar el interés hacia nuevos mercados, que por sus dinámicas muestran un elevado potencial de desarrollo.

Andalucía (Málaga y Sevilla), Valencia, Baleares (Palma de Mallorca), Murcia y País Vasco (Bilbao) son claros ejemplos. Durante los últimos meses inversores como Nuveen (Stay), Catella AM, Aberdeen SI, AEW o Primonial han ganado presencia en estas zonas.

La actividad durante los próximos años será creciente en estos mercados. Cada vez más inversores están dispuestos a dar el salto a los mercados regionales, al ofrecer la posibilidad de diversificar geográficamente las carteras, hacerlas crecer de manera más ágil e incrementar su rentabilidad global.

**Figura 3: Volumen de inversión por regiones. 2021**



Fuente: Savills Research

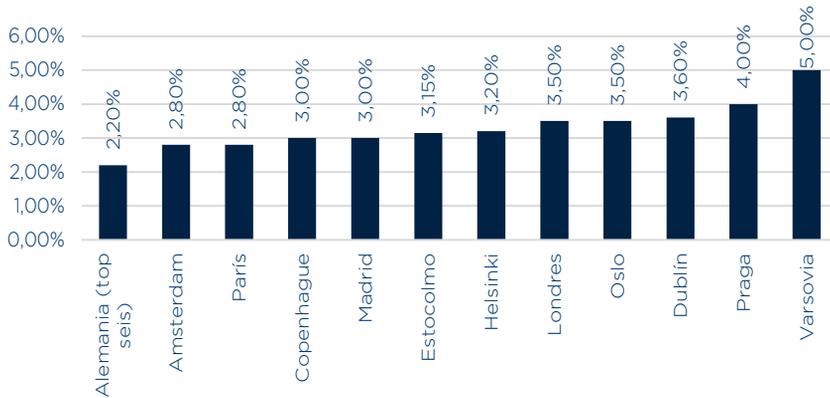
Mercado	Net Yield (%) 2021 Dic	Net Yield (%) 2020 Dic	Tendencia
Madrid Prime	3,00%	3,00%	Estable
Barcelona Prime	3,25%	3,25%	Estable
Madrid /Barcelona Periferia	4,00%	4,25%	Estable
Ciudades Sec. Prime	4,25%	4,50%	Estable

**Estabilidad en la yield prime**

La yield prime se mantiene estable en niveles del 3,0% neto. En el corto-medio plazo, para activos singulares (“trophy assets”) o para carteras con un cierto volumen (>1.000 viviendas) se prevé una contracción adicional de entre 25 y 50 puntos básicos.

En el caso de los mercados secundarios, el creciente interés inversor que están generando, ha llevado a un ajuste de la yield neta que se ha situado entre el 4,0-4,25%.

**Figura 4: Prime net yields 4T 2021**



Fuente: Savills Research

**Coliving y single-family**

La elevada liquidez existente en el mercado y las dificultades para encontrar suelos con uso residencial en los que desarrollar proyectos Build to Rent, ha hecho girar el interés de determinados inversores hacia el mercado coliving.

Esta tipología se está desarrollando en determinados casos sobre suelo terciario, que muestra habitualmente un precio de repercusión menor que el residencial y además, en determinadas localizaciones, es más abundante. Son normalmente proyectos de gran tamaño, centrados en estudios y viviendas de un dormitorio, y con una amplia dotación de servicios y zonas comunes. Están enfocados al alquiler de corta estancia, inferior a un año, al estar regulados por la normativa turística y no por la Ley de Arrendamientos Urbanos (regula los alquileres de viviendas).

Este mercado, muy poco desarrollado en España, va a tener un crecimiento importante durante los próximos años. En la actualidad inversores como Corestate, Greystar, Round Hill, Brookfield AM y Lar-Primonial entre otros, están activos, principalmente en los mercados de Madrid, Barcelona y Valencia.

Durante los últimos meses se han empezado a acercar inversores interesados en el mercado single-family. Esta tipología de viviendas es absolutamente residual en las ciudades, siendo más común encontrarla en mercados periféricos. Además de ser una tipología escasa, tradicionalmente ha estado destinada a la compra y no al alquiler.

Es un producto destinado a un perfil de demanda diferente del que alquila en proyectos multi-family. Está dirigido a familias ya formadas, que buscan una vivienda amplia con zonas ajardinadas, en un entorno con las infraestructuras públicas y servicios básicos cubiertos. Normalmente buscan un contrato de alquiler a más plazo del que buscan aquellos que alquilan un apartamento, siendo su intención permanecer en la vivienda en el largo plazo. Otra opción analizada por determinados inversores es la inversión en viviendas single-family de gran tamaño para el posterior alquiler de las habitaciones de manera individualizada a diferentes arrendatarios.

En cualquier caso, aquellos inversores que deseen posicionarse en este tipo de producto deberán construir la cartera desde cero. No hay en la actualidad portfolios en funcionamiento.

**Equipo Savills**

**Susana Rodríguez**

Executive Director  
+34 91 319 13 14  
susana.rodriguez@savills.es

**Natalia Muñoz**

Residential Director  
+34 91 319 13 14  
gema.fuente@savills.es

**Jaime López**

Corporate Finance Director  
+34 91 319 13 14  
pelayo.barroso@savills.es

**Pelayo Barroso**

Research Director  
+34 91 319 13 14  
pelayo.barroso@savills.es

**Gema de la Fuente**

Research Director  
+34 91 319 13 14  
gema.fuente@savills.es

**Enrique Marraud**

Research  
+34 91 319 13 14  
enrique.marraud@savills.es

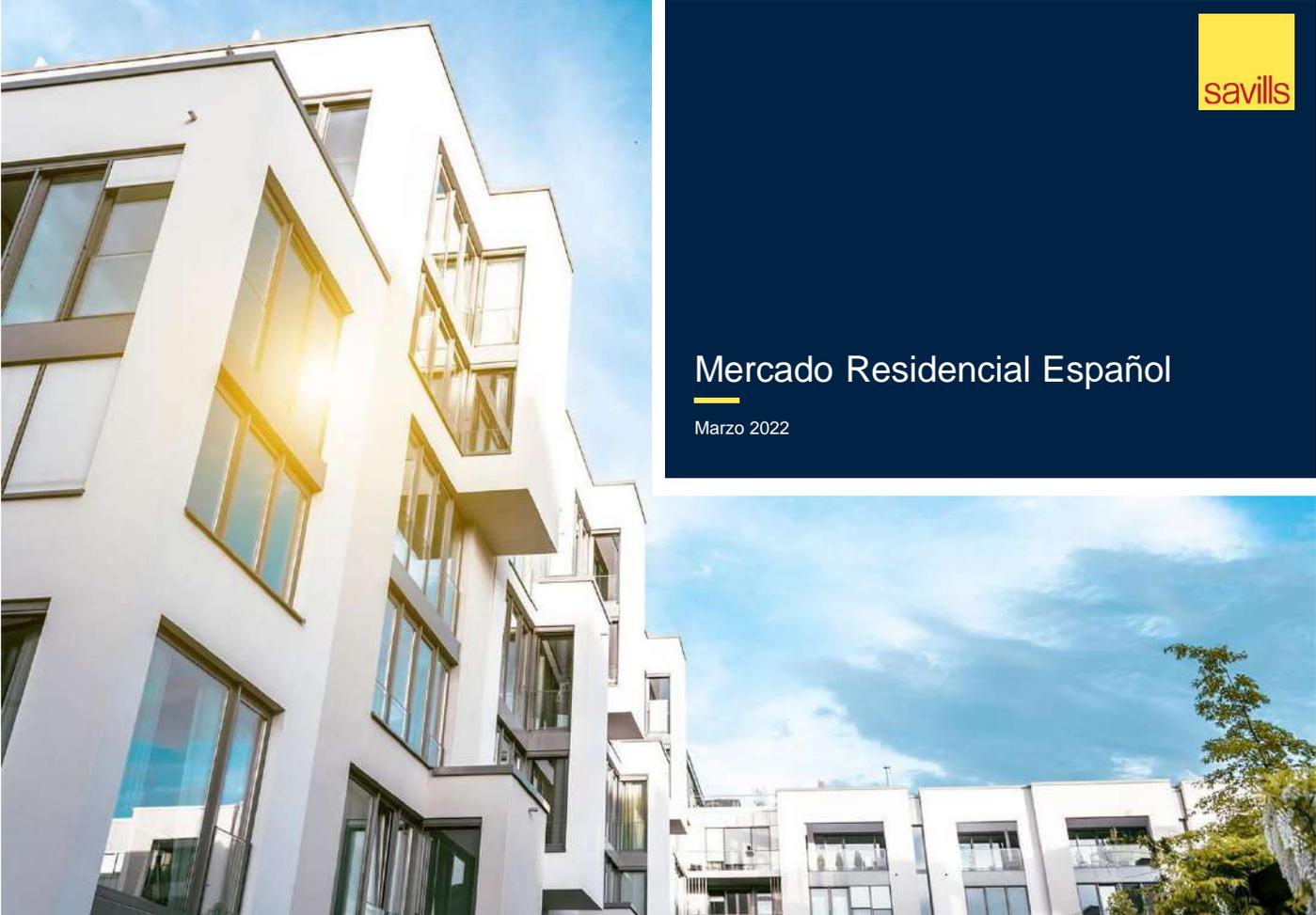
Savills es una consultora líder en servicios inmobiliarios globales que cotiza en la Bolsa de Valores de Londres. Fundada en 1855, tiene una amplia experiencia y ha experimentado una gran expansión. Apostando por liderar en lugar de seguir a otros, cuenta con 600 oficinas y asociados en ambas Américas, Europa, África, Asia y Oriente Medio. Este documento tiene un fin meramente informativo. Savills no se hace responsable de cualquier pérdida o perjuicio, directo o indirecto, derivado de su uso. Quedan reservados todos los derechos: se prohíbe su reproducción total o parcial sin previa autorización escrita de Savills Research. © Savills Commercial Ltd.





# Mercado Residencial Español

Marzo 2022



1

Situación Económica

2

Stock Residencial

3

Proyectos

4

Transacciones

5

Precios Residenciales



# 1. Situación Económica

# 1. Situación económica



PIB 4T 21 5,2%  
PIB 4T 20 -8,8%  
PIB Previsión 2022\* 5,6%



Creación de empleo 4T 21 4,23%  
Tasa de desempleo 4T 21 13,33%  
Previsión tasa de desempleo 2022\* 14,4%



IPC Febrero 2022 7,6%  
IPC Febrero 2021 0,0%  
IPC Previsión 2022\* 4,2%



Tasa de esfuerzo 2T 21: 7,6 años  
Tasa de esfuerzo 2T 20: 7,2 años



Nº transacciones 2021: 674.000 (+38% vs 2020)  
97% de vivienda libre

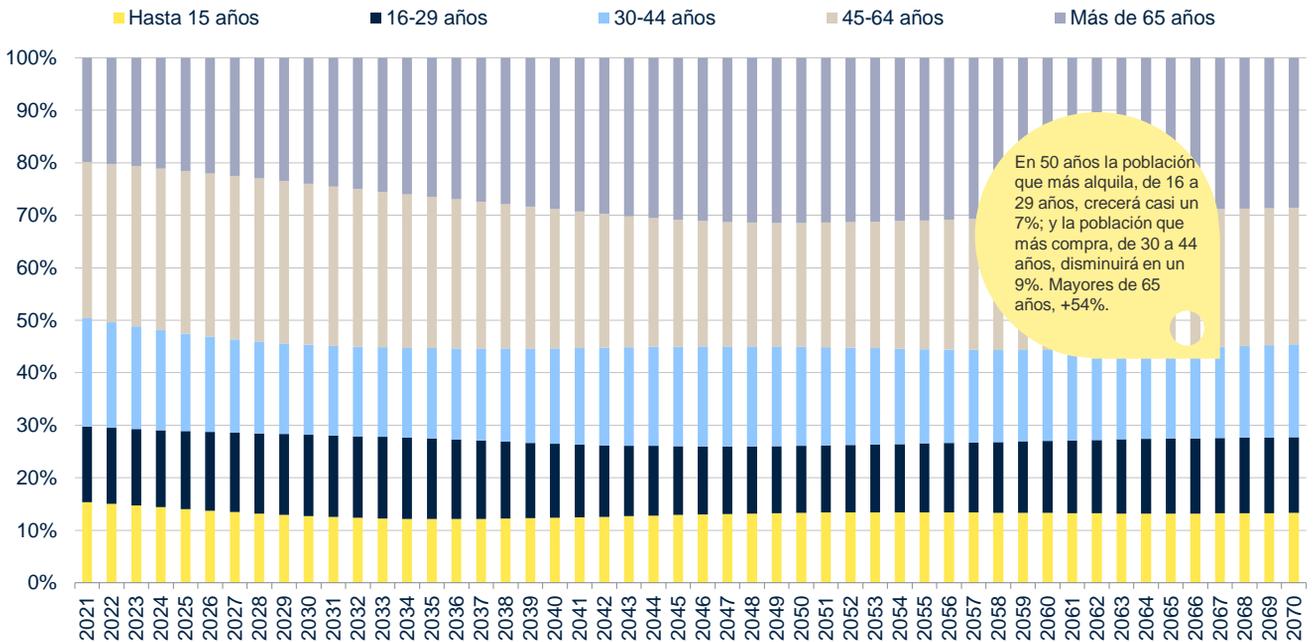


Precio medio tasado de la vivienda libre  
4T 21: 1.694 €/m<sup>2</sup> (+4% interanual)  
De obra nueva 4T 21: 1.927 €/m<sup>2</sup>  
Antigua 4T 21: 1.649 €/m<sup>2</sup>

# 1. Situación económica



Proyecciones de la población española por grupos de edad (2021 - 2070\*)

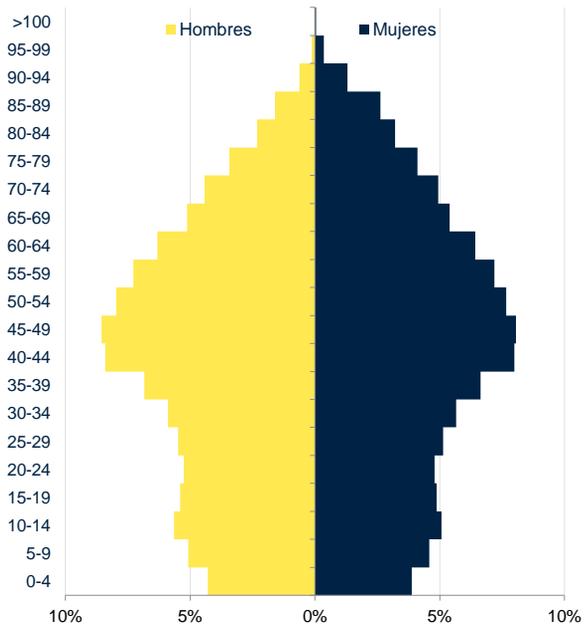


Fuente: INE / \*Proyecciones

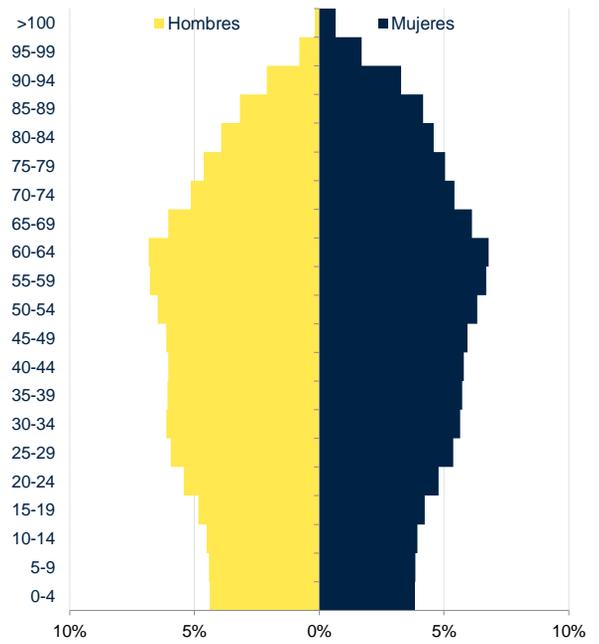
# 1. Situación Económica



Pirámide Poblacional - 2021



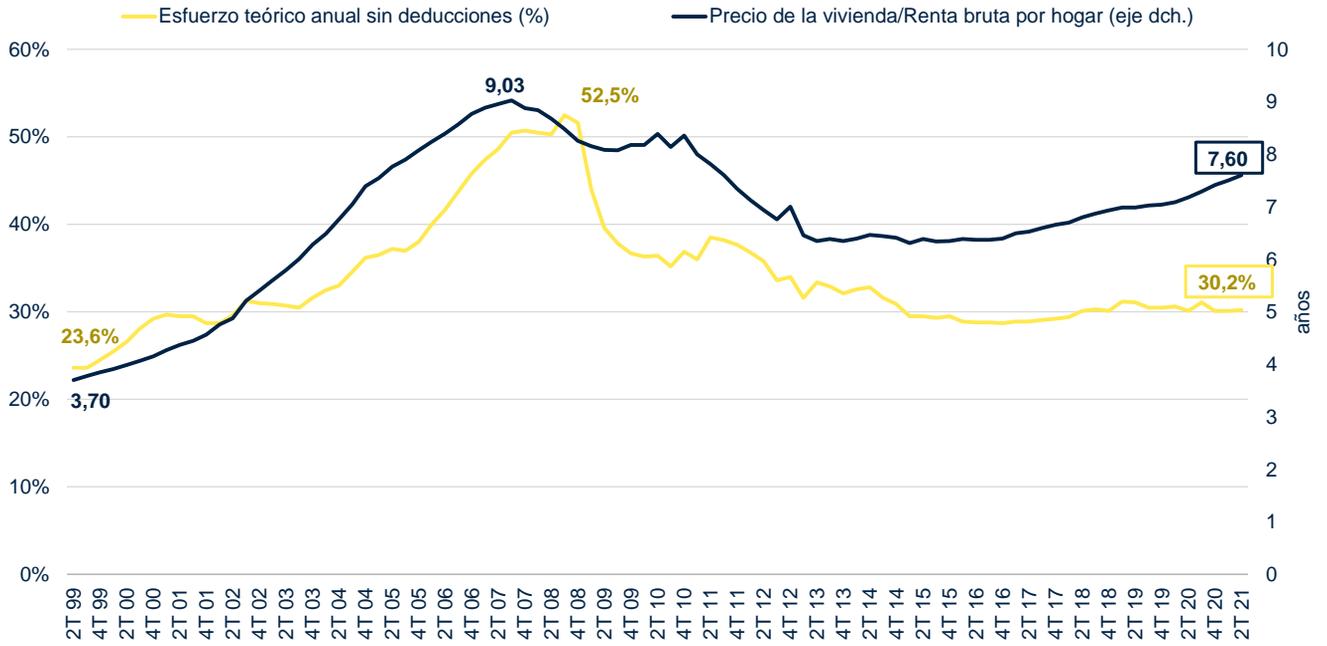
Pirámide Poblacional - 2070

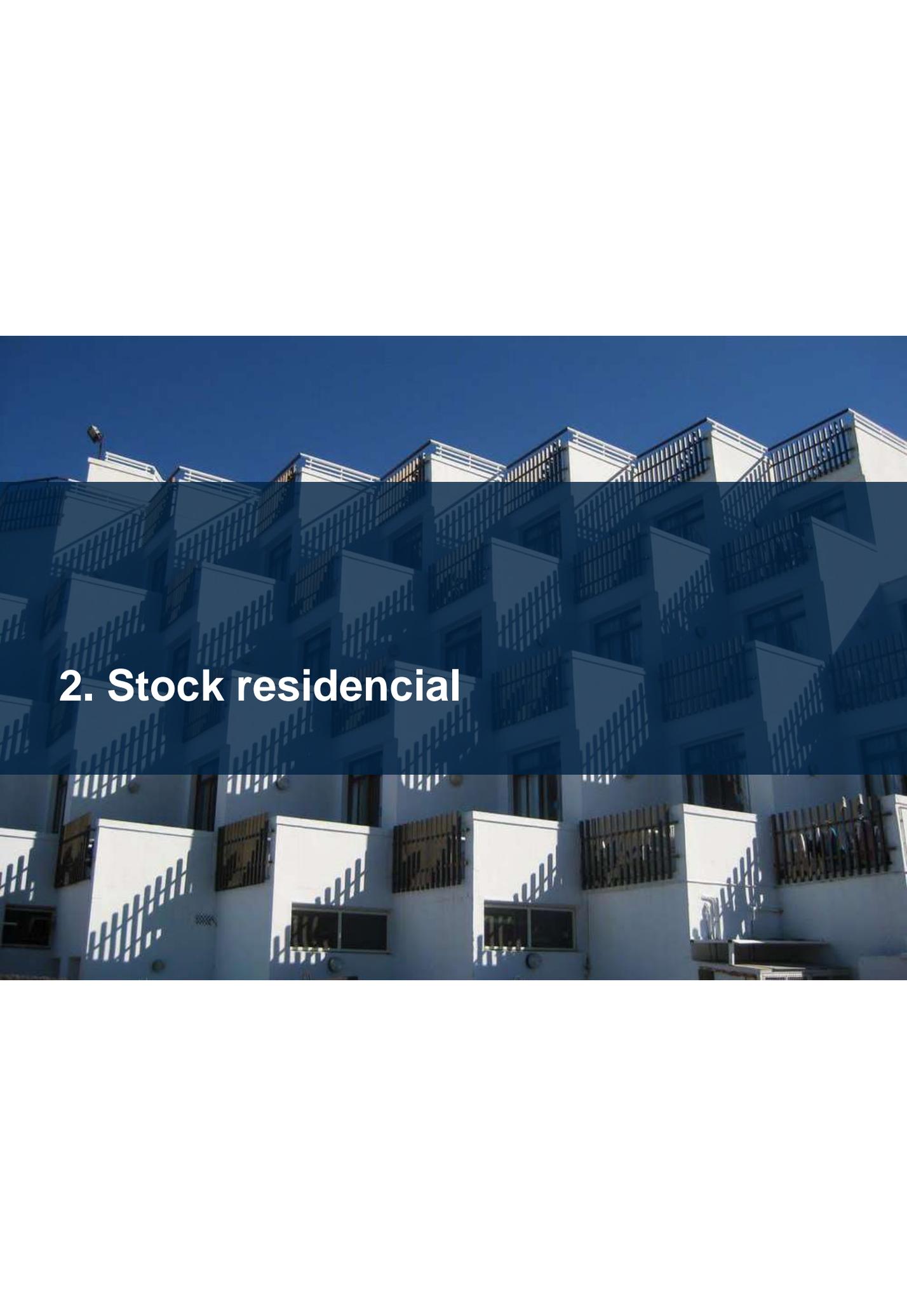


# 1. Situación Económica



Tasa de esfuerzo



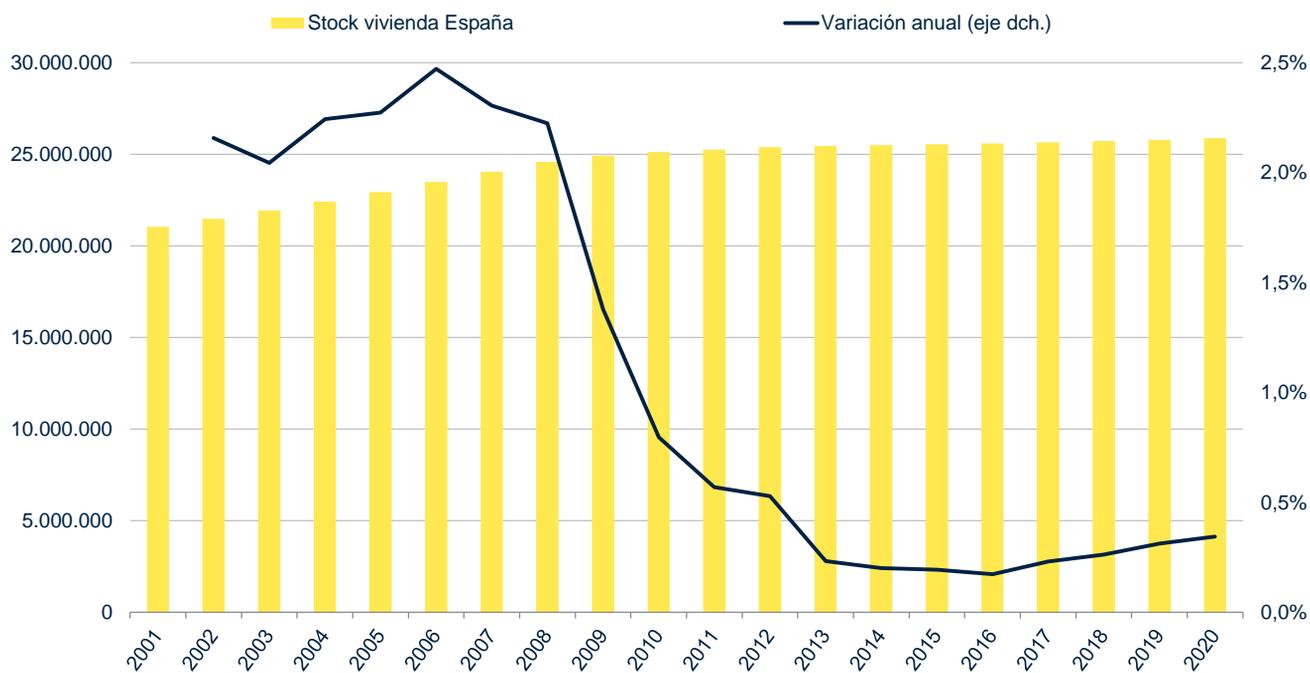


## 2. Stock residencial

## 2. Stock



### Stock Total en España\*

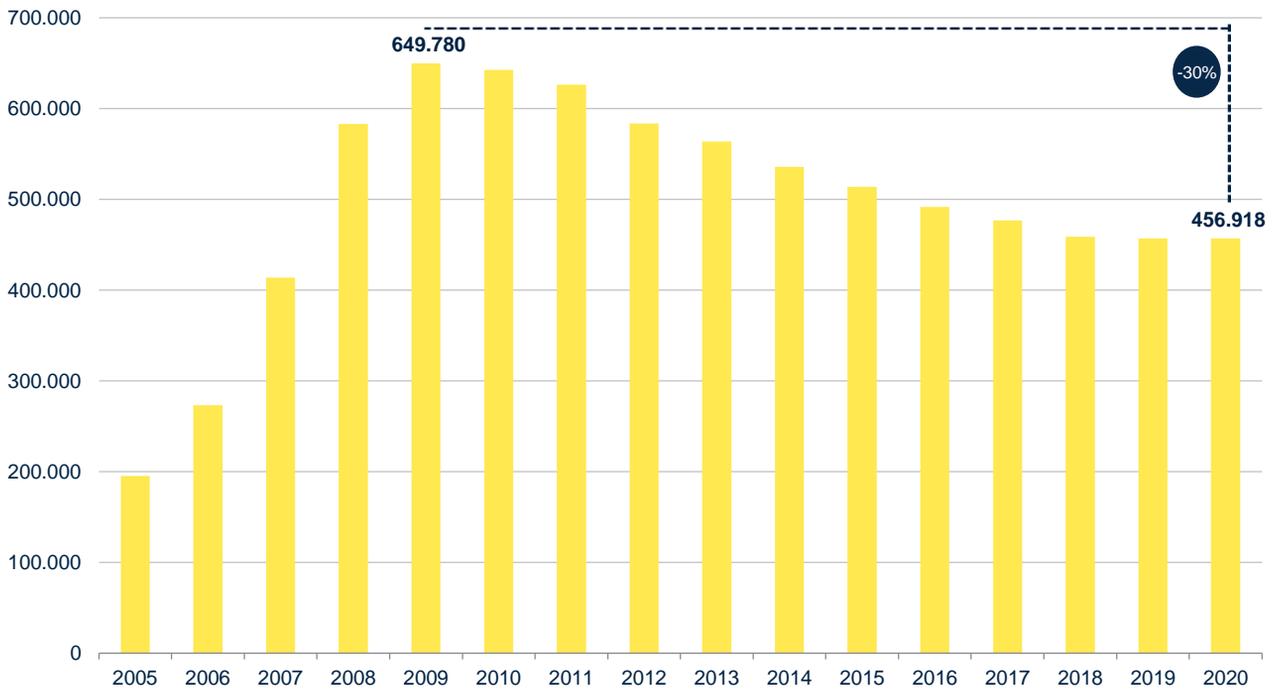


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana / \* Estimación del parque residencial que incluye tanto vivienda vacía como ocupada, así como primeras y segundas residencias.

## 2. Stock



Stock total de viviendas de obra nueva en España\*



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana/ \* Estimación del parque de viviendas con menos de cinco años de antigüedad.

## 2. Stock

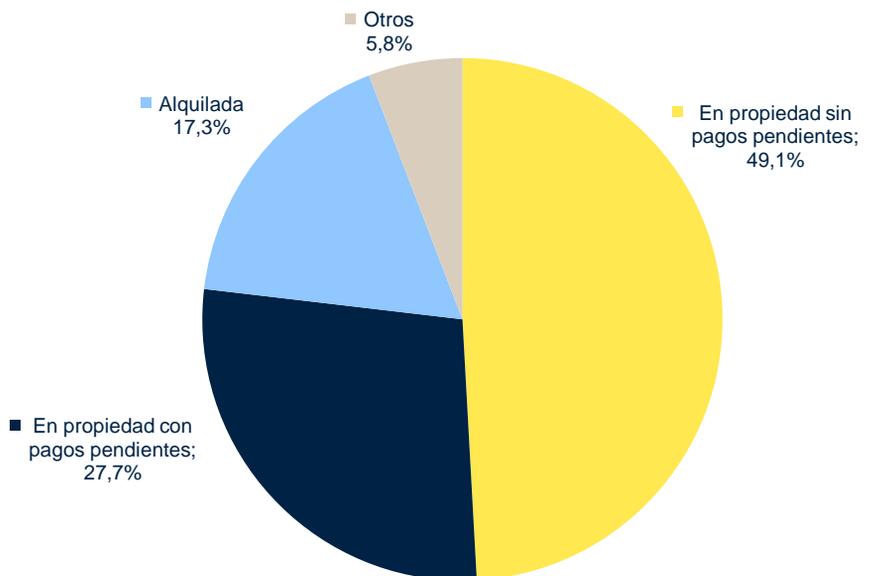


A pesar del tirón que está teniendo el mercado del alquiler, sobre todo desde la consolidación del *Built to Rent* (BTR) durante los últimos años, España sigue siendo un país de compra en cuanto a la vivienda.

El 77% de las residencias registradas lo hacía en régimen de propiedad en el año 2020, más de 14,4 millones de viviendas. La mayoría de ellas sin pagos pendientes (el 65%).

El peso del alquiler ha descendido un punto con respecto al ejercicio anterior (17,3% vs 18,3%). El impacto de la crisis sanitaria en las economías domésticas ha podido provocar este descenso (sobre todo en los jóvenes, principales arrendatarios).

Viviendas por régimen de tenencia - 2020

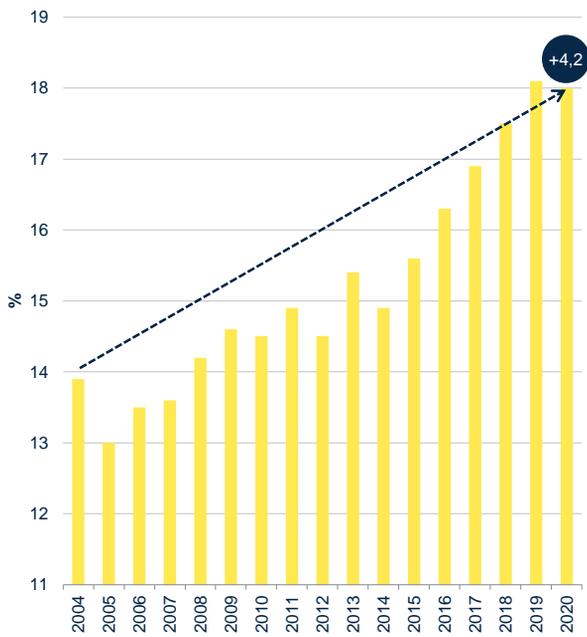


Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares

## 2. Stock



### Evolución del alquiler en España



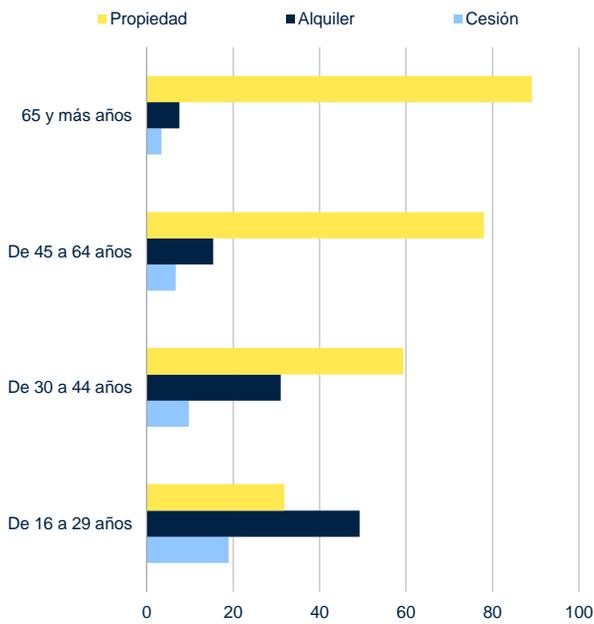
### Evolución de la tenencia en propiedad en España



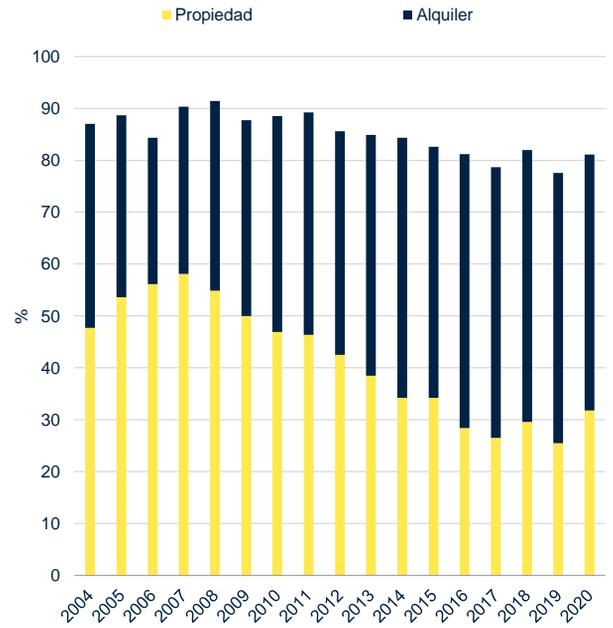
## 2. Stock



Régimen de tenencia de la primera residencia por grupos de edad - 2020



Porcentaje de jóvenes de 16 a 29 años con vivienda en propiedad vs en alquiler

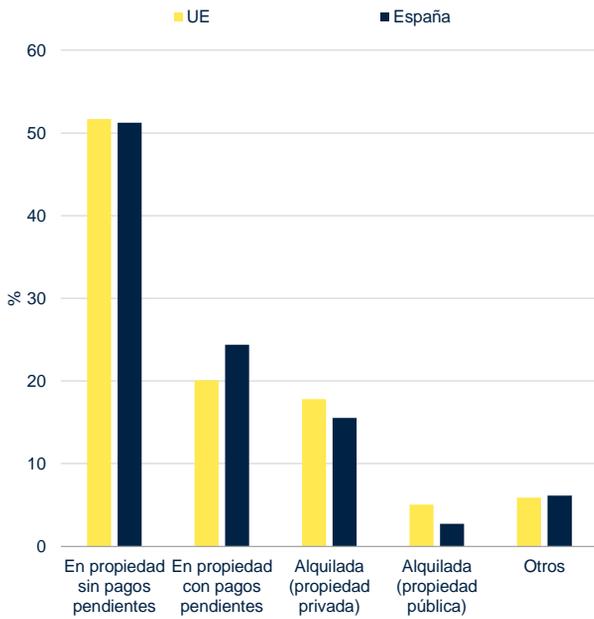


Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida.

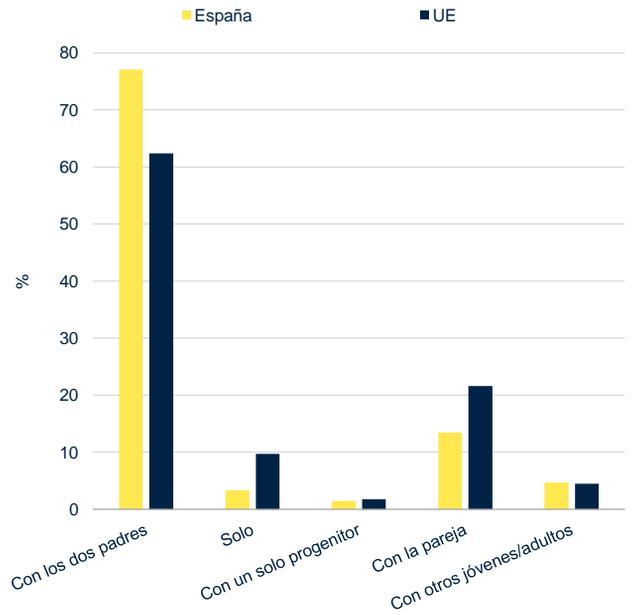
## 2. Stock



Comparativa de España con la UE según régimen de tenencia (%)



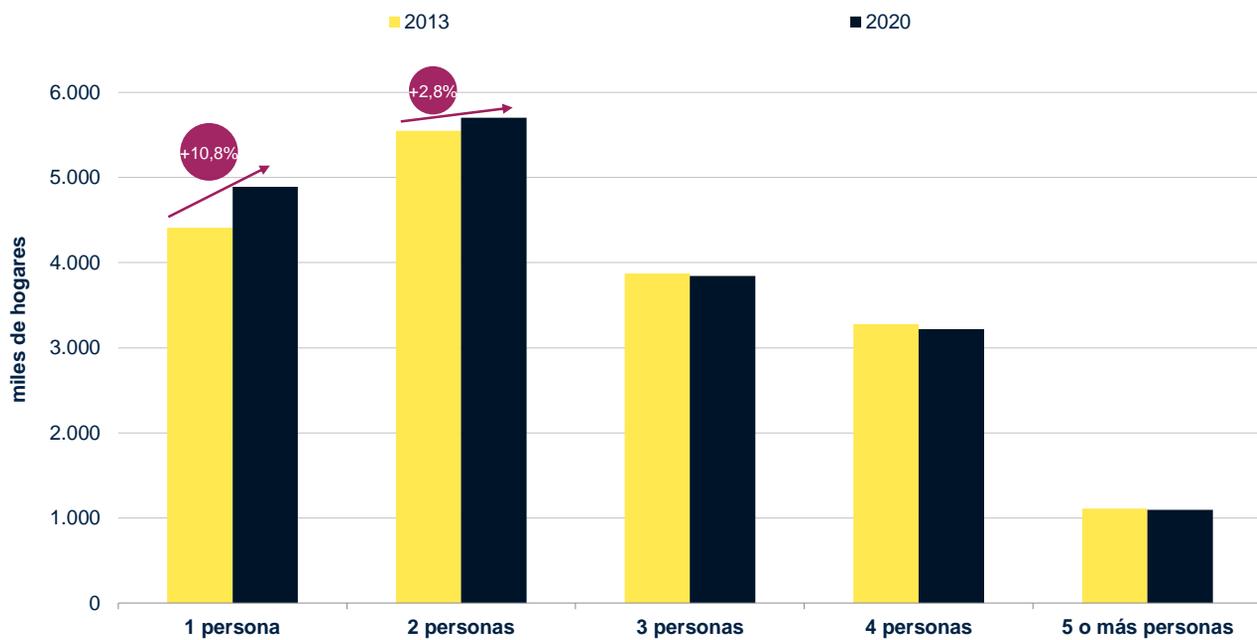
Situación de convivencia de los jóvenes. España vs UE (15-29 años)



## 2. Stock



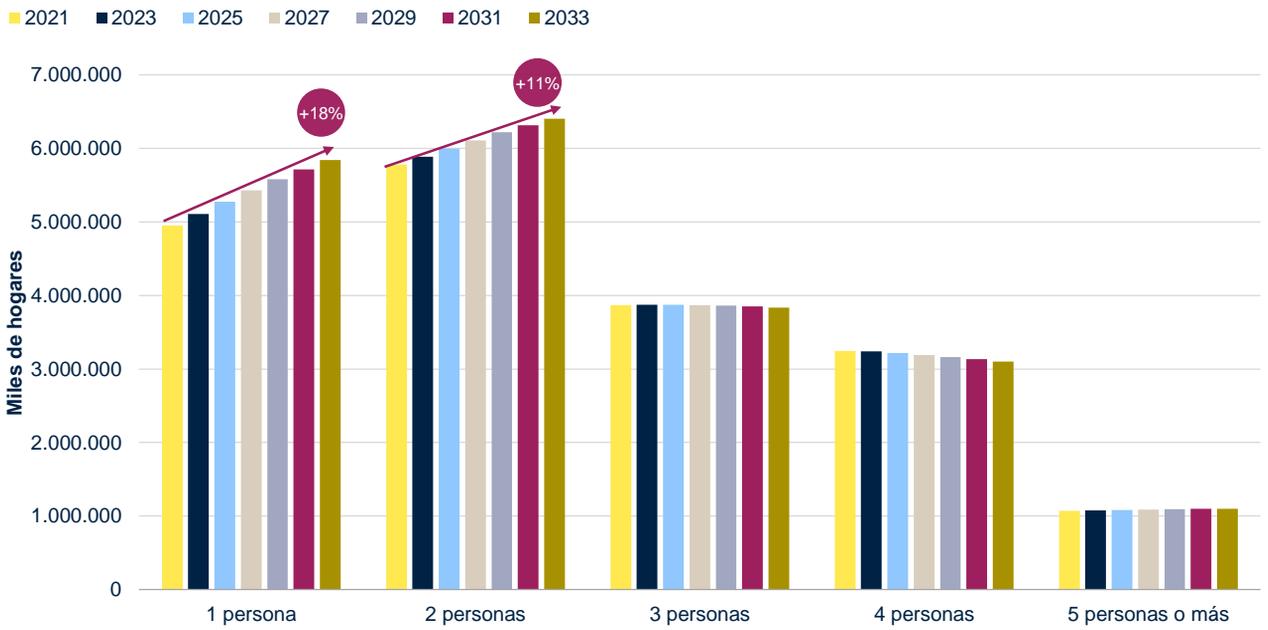
### Número de hogares según tamaño, 2013 vs 2020



## 2. Stock



### Proyecciones de hogares según tamaño, por año



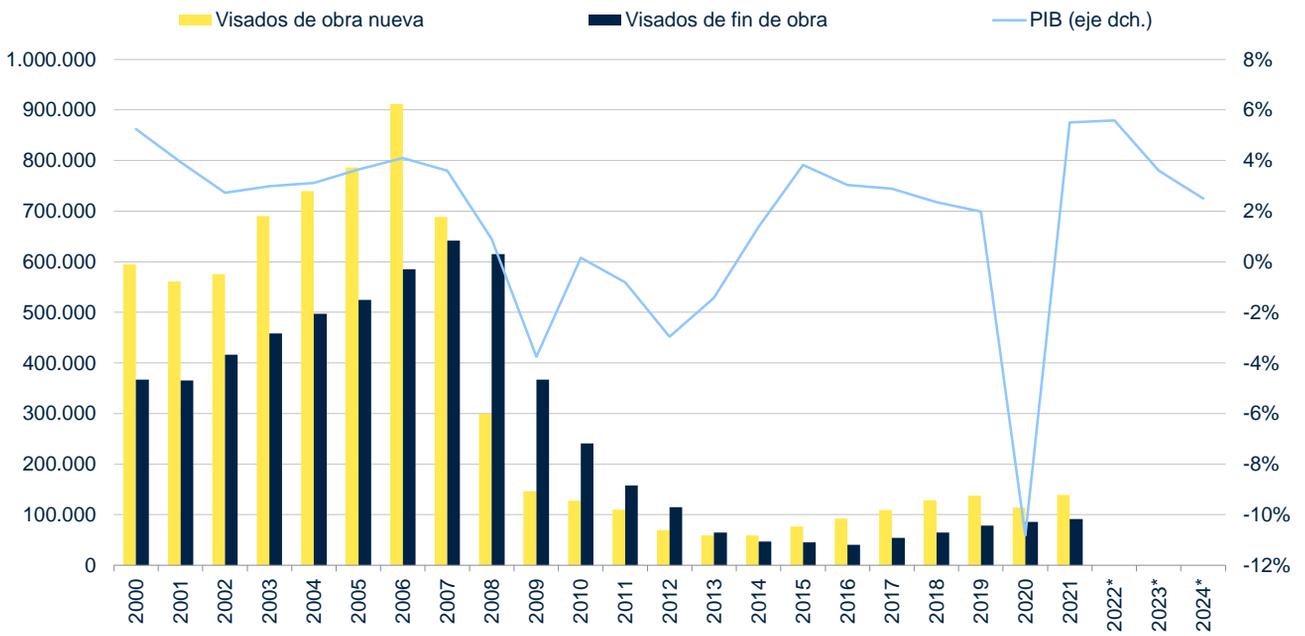
# 3. Proyectos



### 3. Proyectos



**Obra nueva vs Fin de Obra**



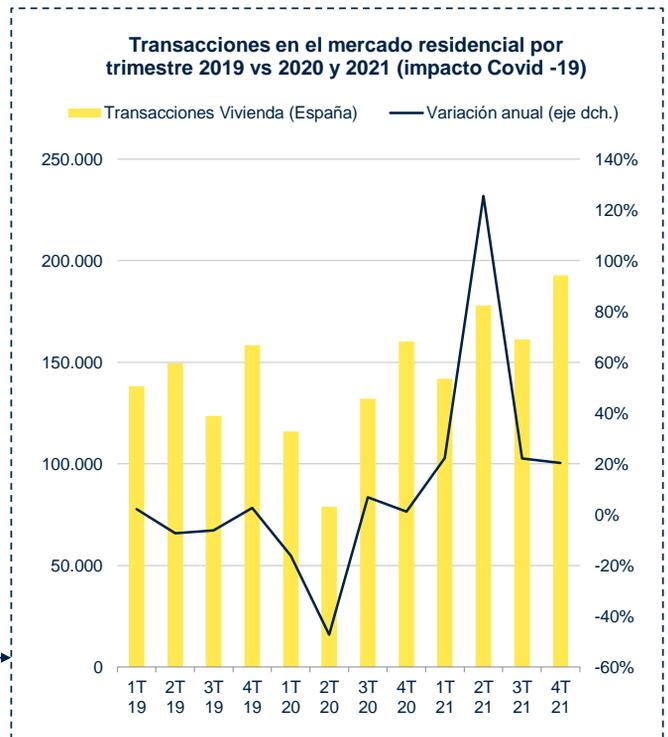
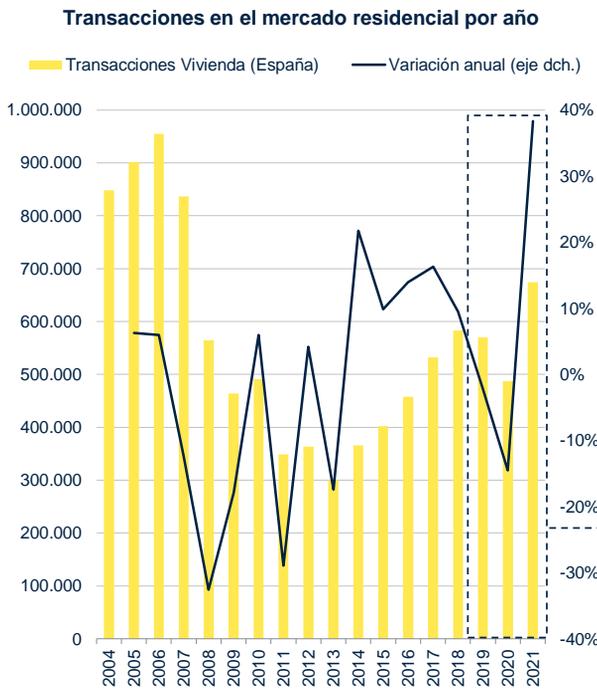
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana/ \*Previsiones Focus Economics Marzo 2022



## 4. Transacciones



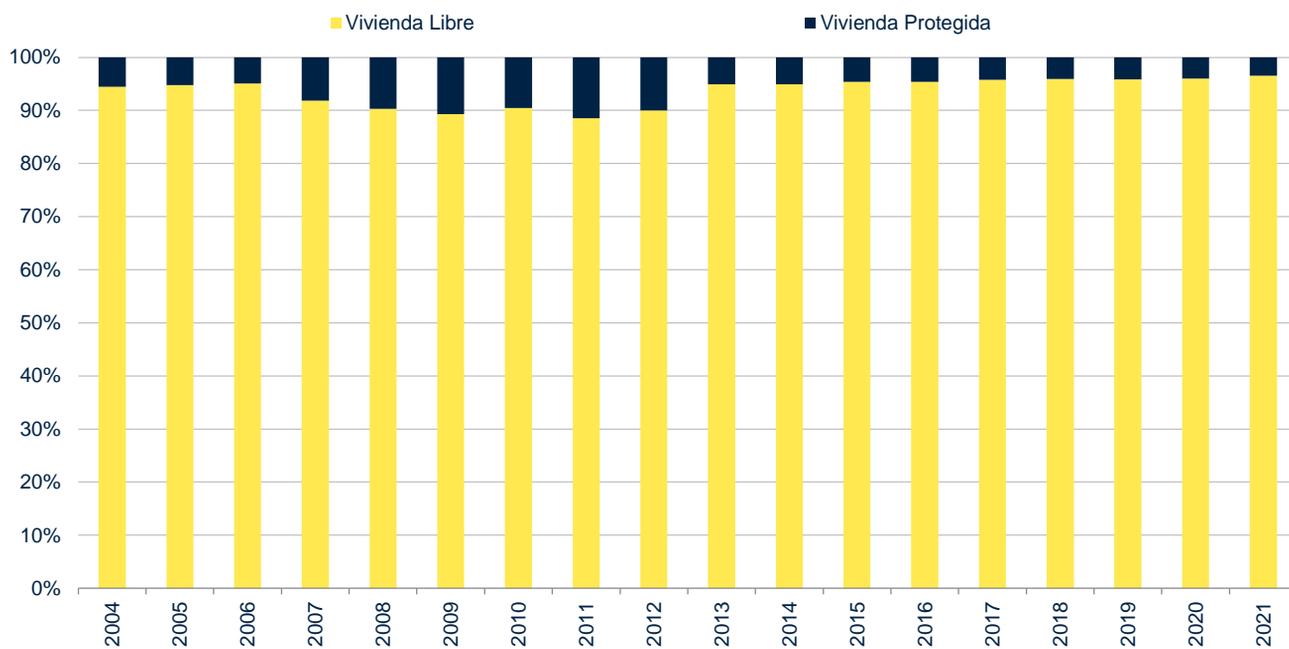
## 4. Transacciones



## 4. Transacciones



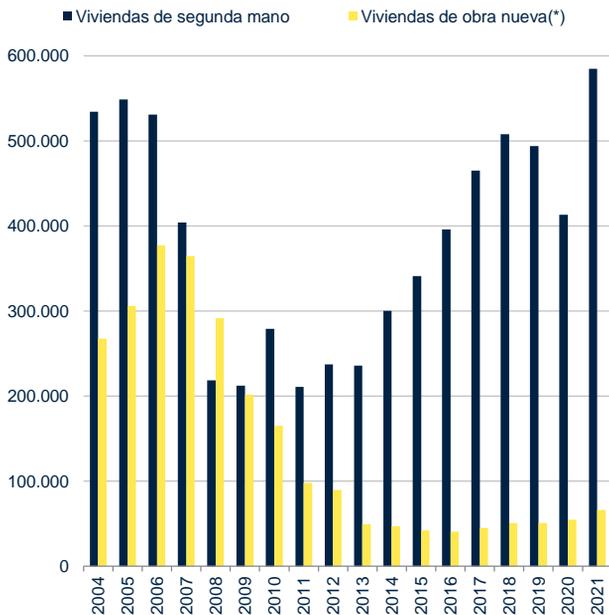
**% Operaciones de venta de vivienda libre y protegida en España, por año**



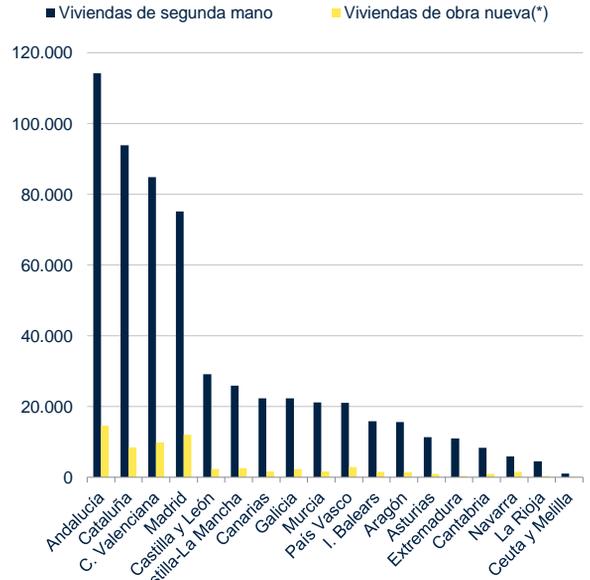
## 4. Transacciones



Operaciones de venta de vivienda libre, por tipología, en España (2004 - 2021)



Operaciones de venta de vivienda libre, según tipología, por CCAA - 2021

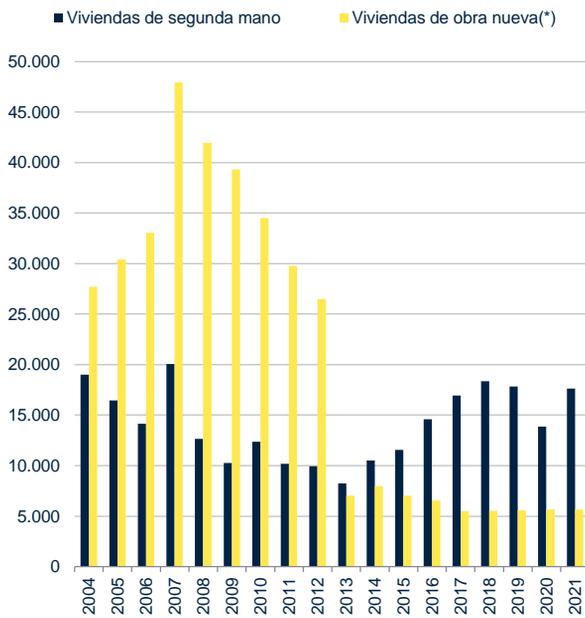


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana/ (\*) Viviendas con menos de 5 años de antigüedad

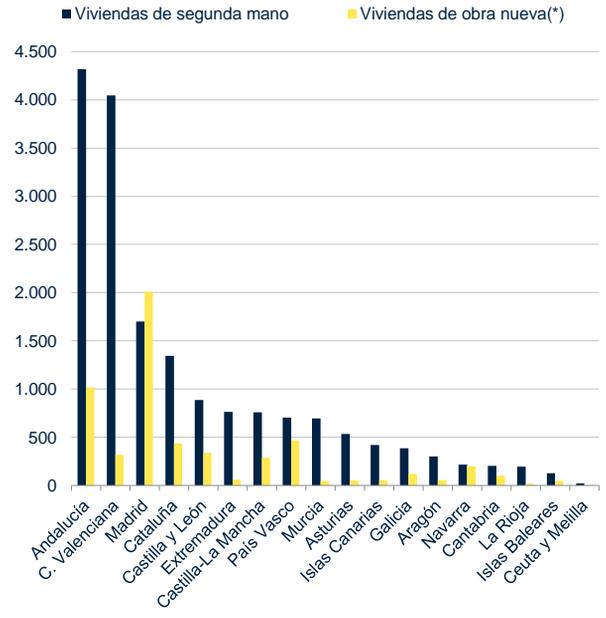
## 4. Transacciones



Operaciones de venta de vivienda protegida, por tipología, en España (2004 - 2021)



Operaciones de venta de vivienda protegida, según tipología, por CCAA - 2021

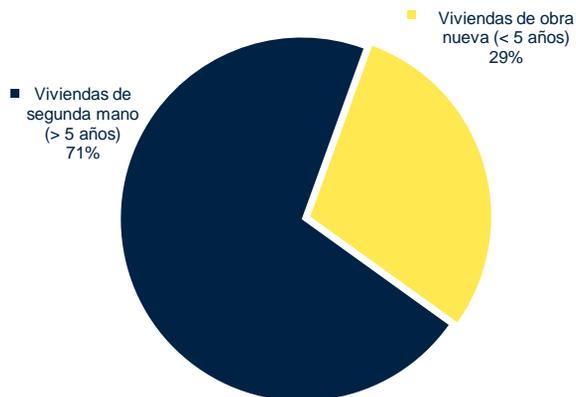


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana / \* Viviendas con menos de 5 años de antigüedad

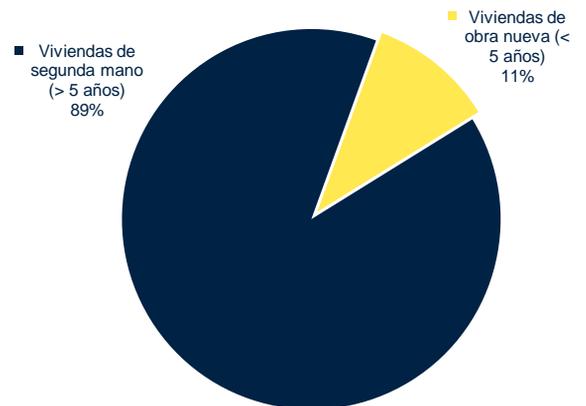
## 4. Transacciones



(%) Viviendas transaccionadas en España según antigüedad (2004 - 2021)



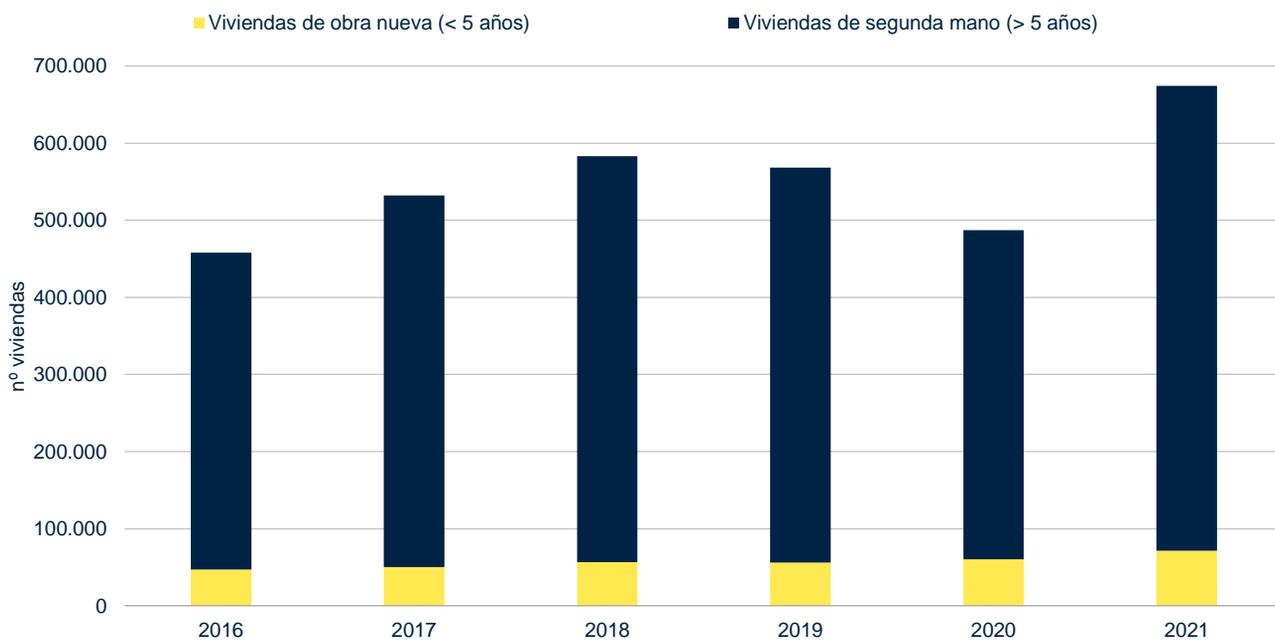
(%) Viviendas transaccionadas en España según antigüedad. 2021



## 4. Transacciones



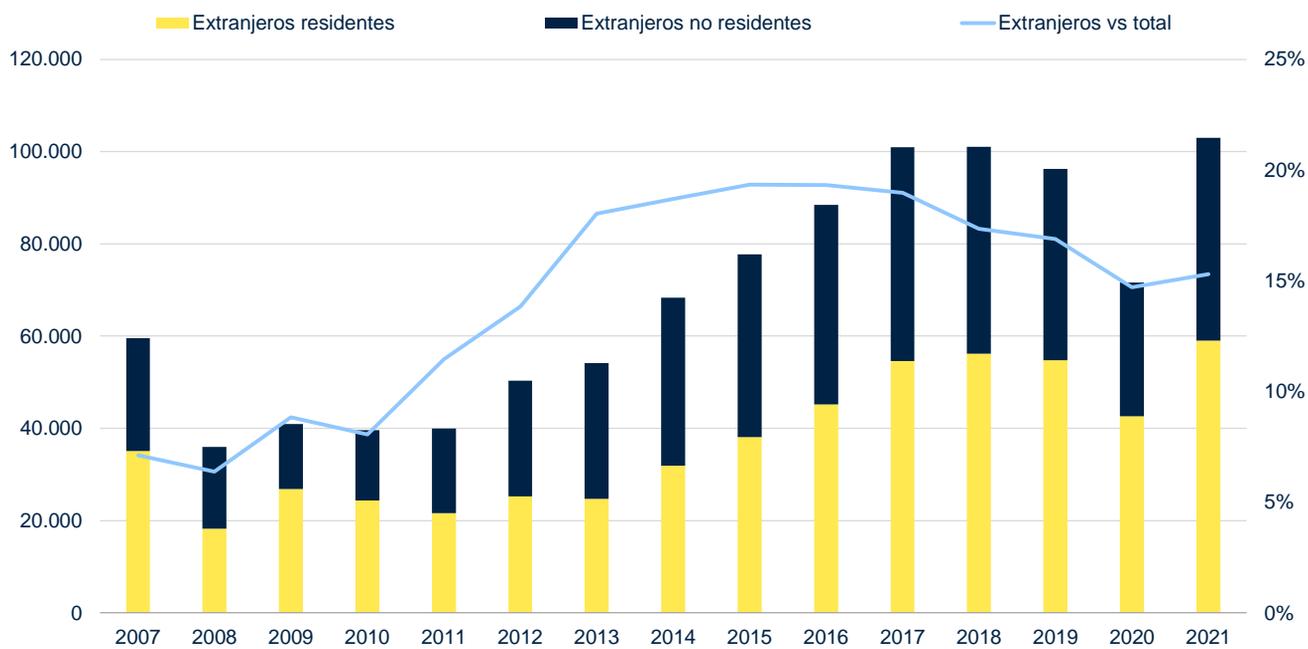
### Distribución de viviendas vendidas en España según antigüedad



## 4. Transacciones



### Número de viviendas compradas por extranjeros



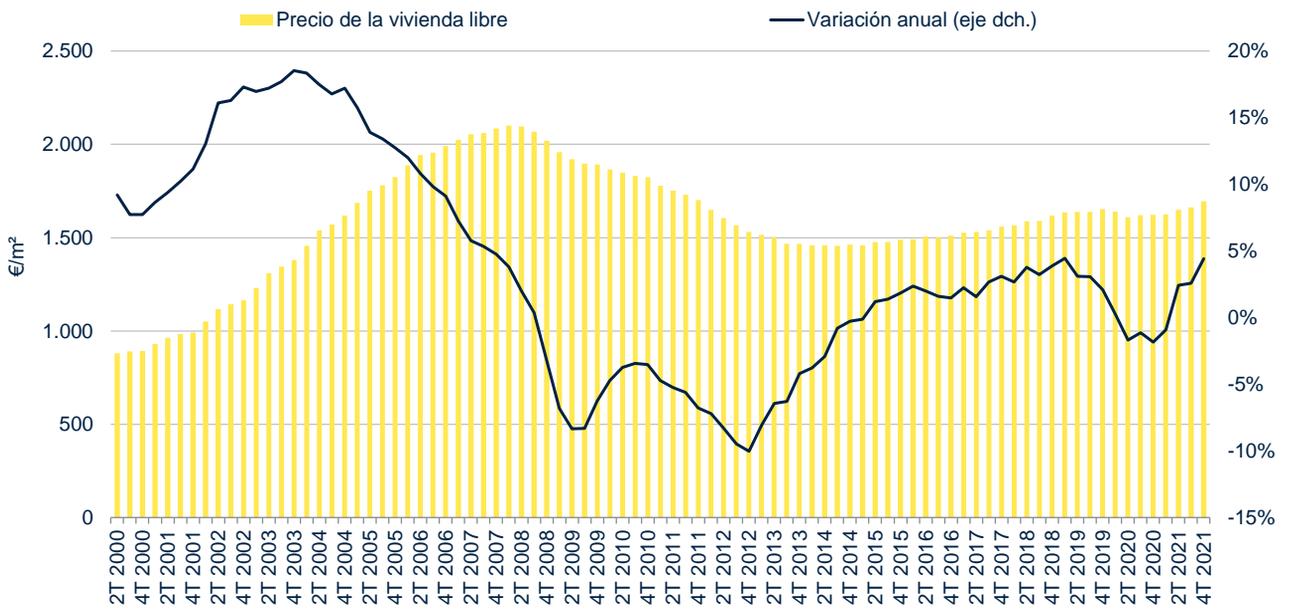
## 5. Precios Residenciales



## 5. Precios residenciales



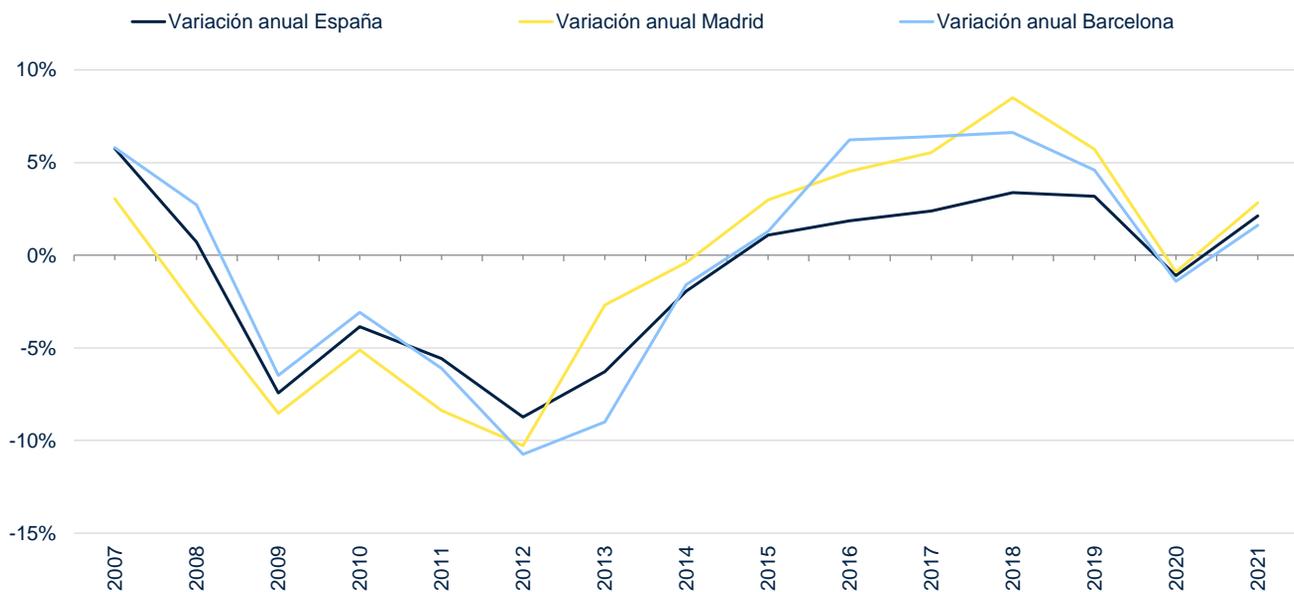
Valor medio trimestral de la vivienda libre (1999 - 2021)



## 5. Precios residenciales



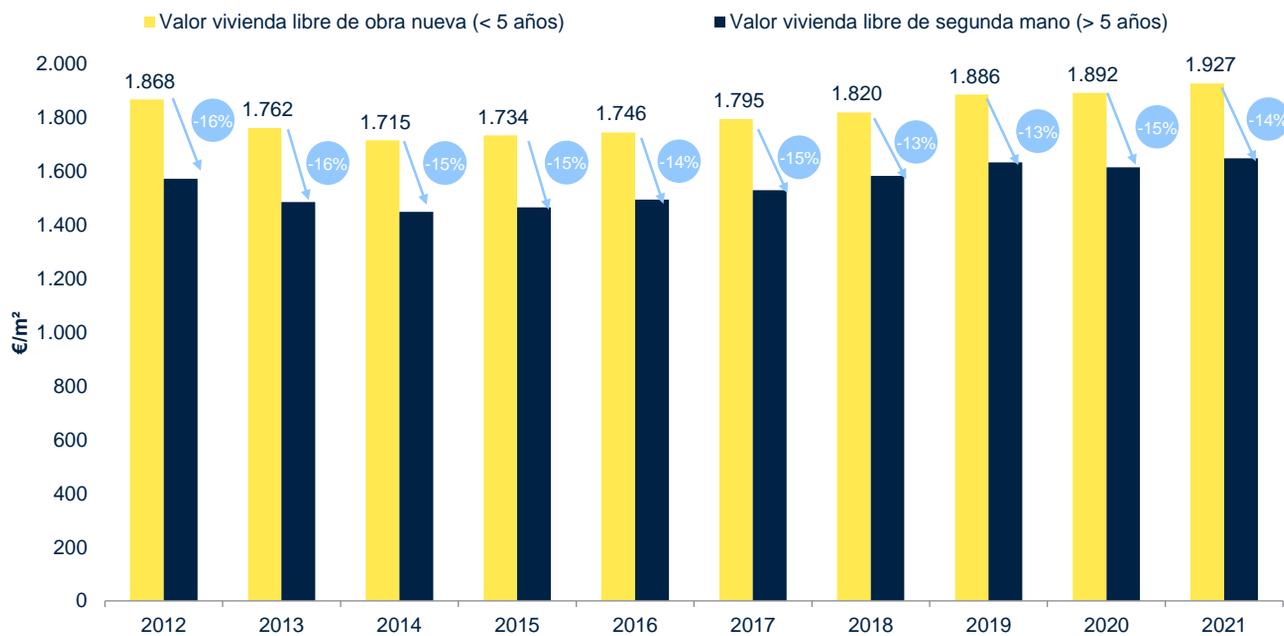
### Comparativa de la variación anual del valor medio de la vivienda libre en España, Madrid y Barcelona



## 5. Precios residenciales



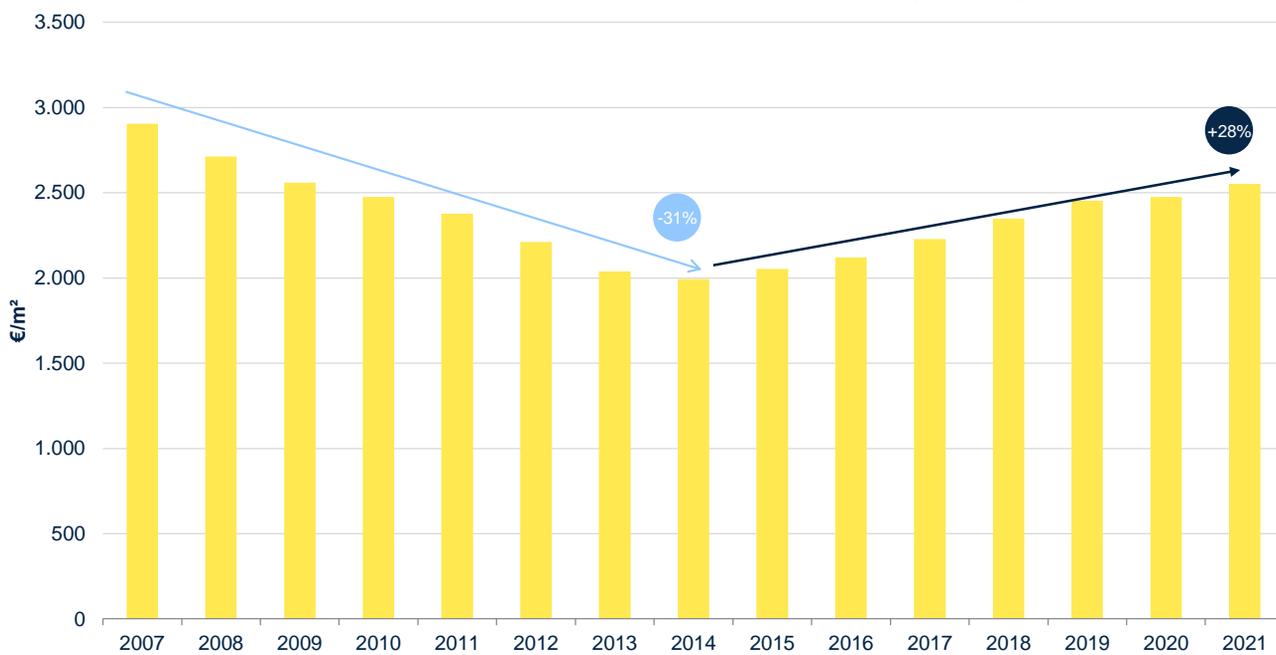
### Valor medio de vivienda libre, según antigüedad



## 5. Precios residenciales



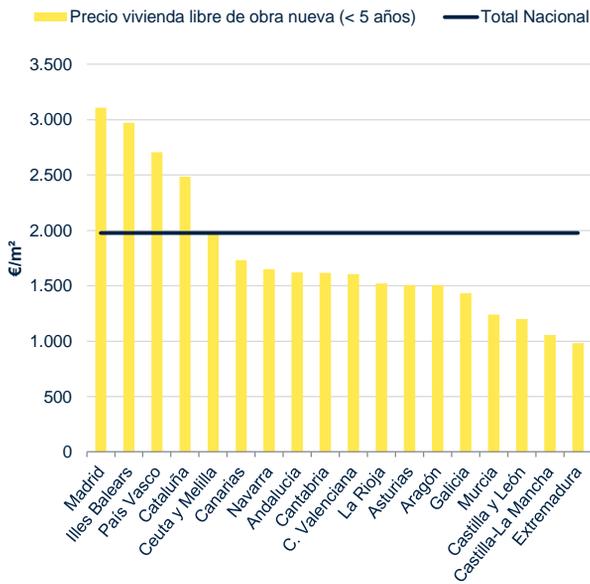
Evolución del valor medio de la vivienda de obra nueva (< 5 años)



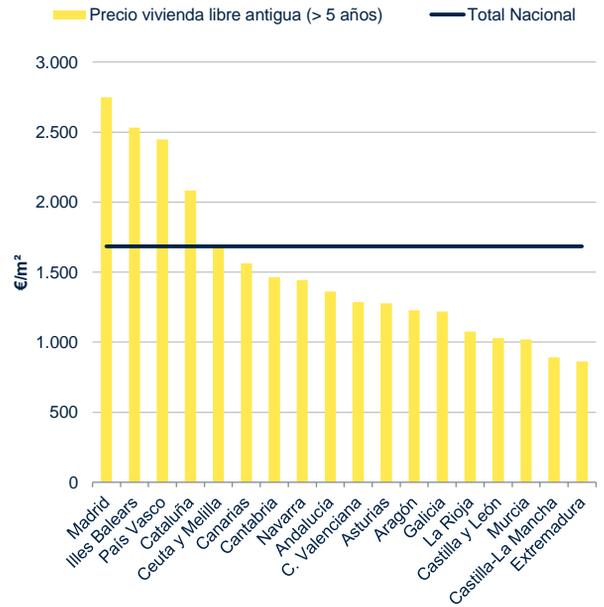
## 5. Precios residenciales



Precio medio de la vivienda libre nueva por CC.AA. - 4T 2021



Precio de la vivienda libre antigua por CC.AA. - 4T 2021



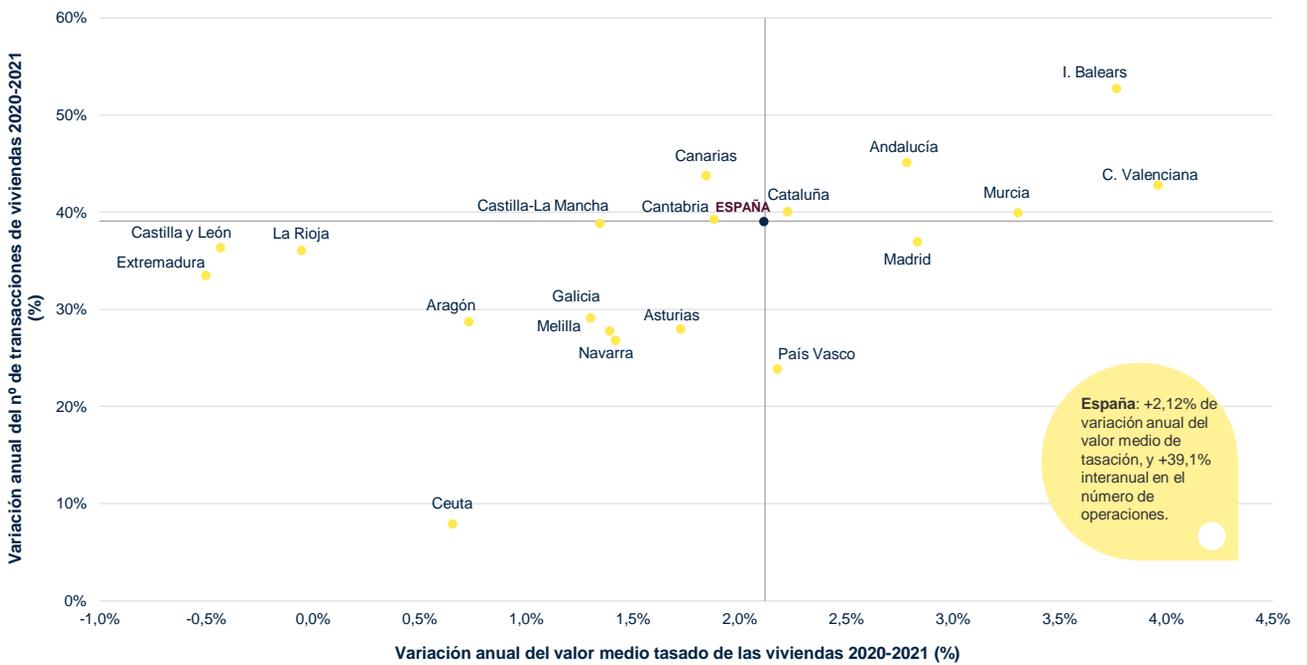
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana



## 5. Precios residenciales



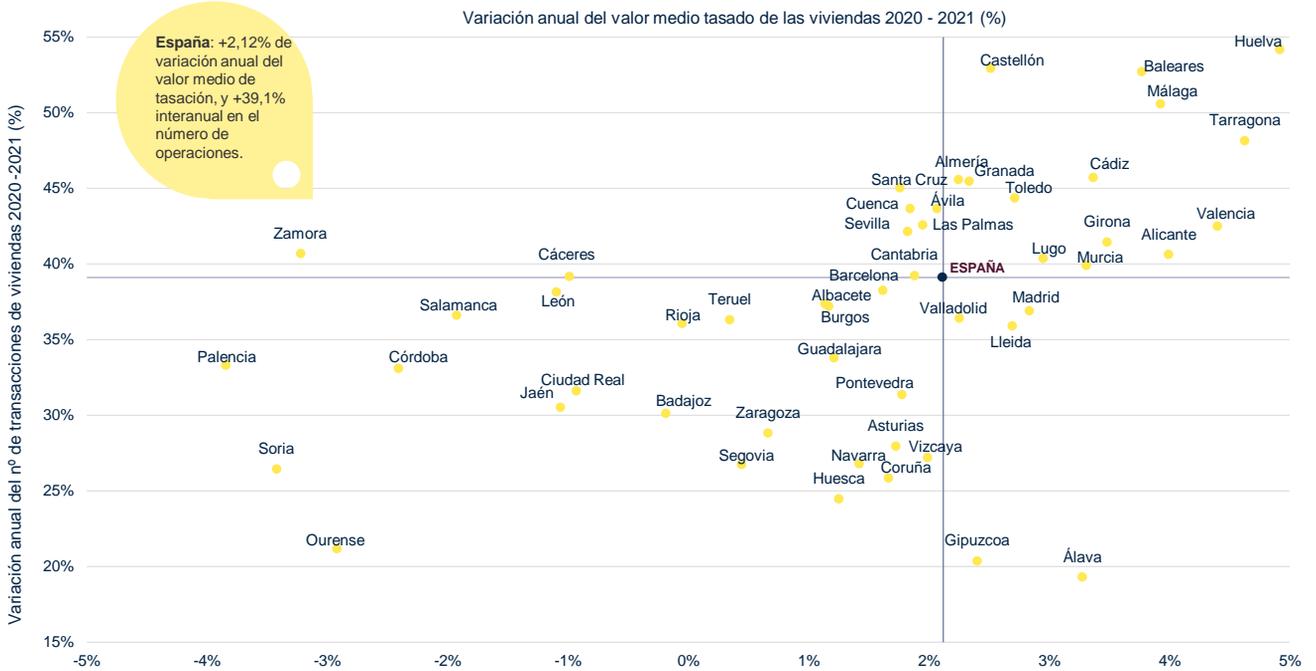
Posicionamiento de las CC.AA. según la variación anual del número de transacciones y del valor medio tasado de las viviendas 2021 vs 2020



## 5. Precios residenciales



**Posicionamiento de las provincias según la variación anual del número de transacciones y del valor medio tasado de las viviendas 2021 vs 2020**

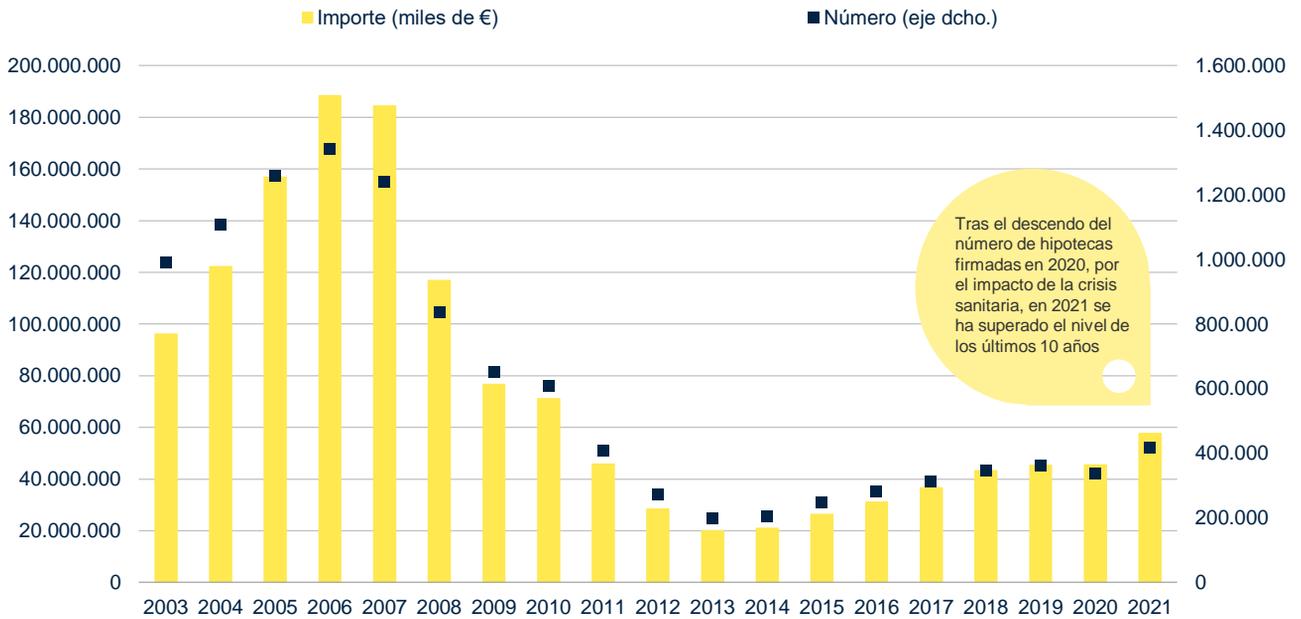


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

## 5. Precios residenciales

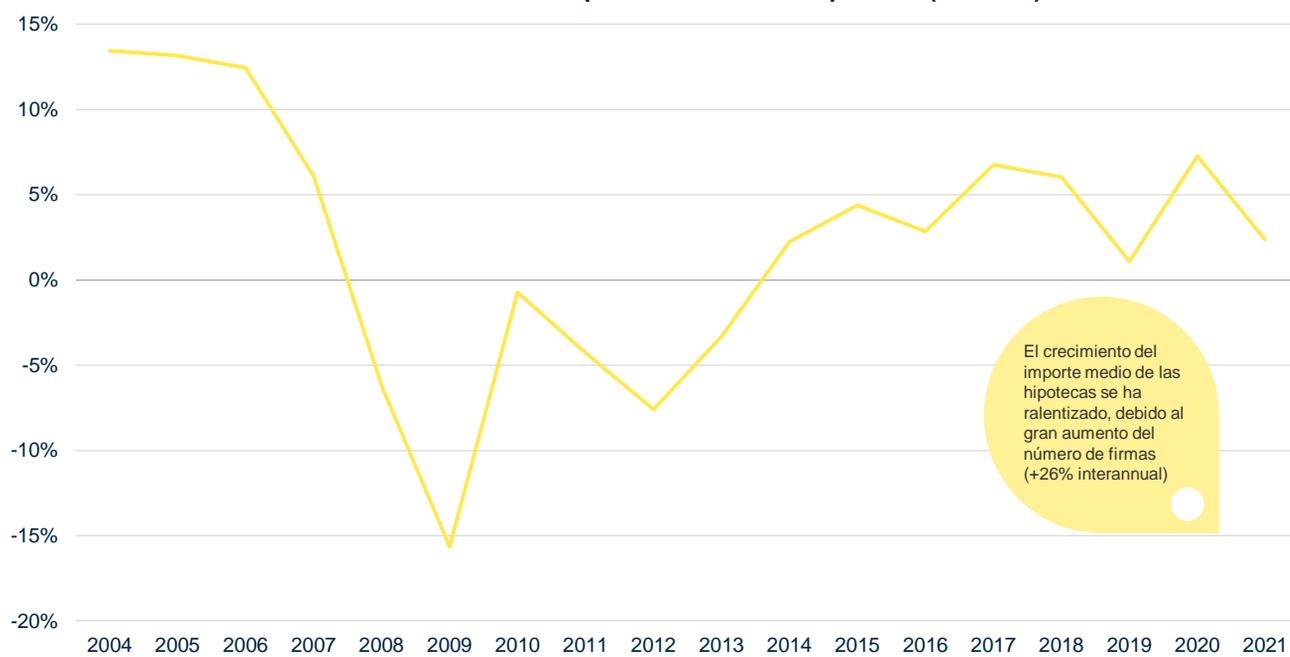


### Hipotecas constituidas en España en el mercado de la vivienda (2003 - 2021)



## 5. Precios residenciales

Variación interanual del importe medio de las hipotecas (vivienda)

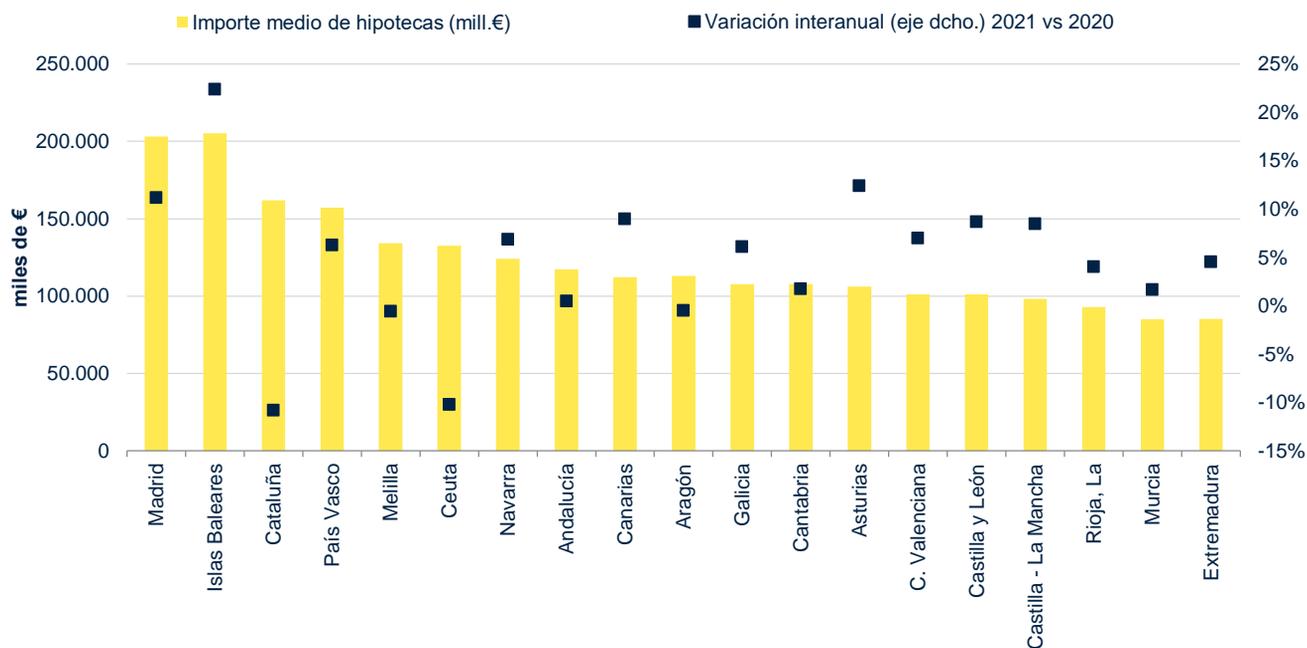


El crecimiento del importe medio de las hipotecas se ha ralentizado, debido al gran aumento del número de firmas (+26% interanual)

## 5. Precios residenciales



Importe medio de las hipotecas por CC.AA. 2021 (vivienda)



# Savills Aguirre Newman SAU

Paseo de la Castellana, 81 2ª Planta  
28046 Madrid  
+34 913 191 314



**savills**  
AGUIRRE  
NEWMAN

Confidencial

**ANEXO VI Informe de valoración independiente de la Compañía**

# Valoración Societaria

Matritense Real Estate S.A.

savills

Junio 2022

## Introducción

Adjuntamos el informe de valoración de Matritense Real Estate S.A.. (En adelante “Matritense ” o la “Sociedad”) que ha elaborado SAVILLS CONSULTORES REAL ESTATE, S.A.U. (en adelante, “Savills”) con el objetivo de determinar un rango razonable de posibles valores del 100% de las acciones de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2021.

Nuestro informe se ha realizado en el contexto del proceso que la propia Sociedad está desarrollando para incorporarse al BME Growth (en adelante “BME”), en base a los Estados Financieros Consolidados del periodo de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2021 los cuales han sido auditados por BDO Auditores y formulados por el Consejo de Administración de Matritense Real Estate S.A. (informe sobre el que no hemos realizado ninguna verificación adicional), y siguiendo las instrucciones recogidas en la propuesta de servicios profesionales acordada con la sociedad el 02 de noviembre de 2021.

En línea con lo anterior la finalidad del presente informe es aportar nuestra opinión como experto independiente acerca del valor de mercado de las acciones de Matritense Real Estate S.A., con las limitaciones que se recogen en este informe.

La Fecha de Valoración (en adelante “Fecha de Valoración”), es el 31 de diciembre de 2021, fecha de la última información financiera disponible facilitada por la Sociedad, que incluye las diversas operaciones societarias llevadas a cabo por la Sociedad e inscritas en el Registro Mercantil.

Este informe de valoración debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta el propósito de nuestro encargo y el contexto de la operación y, en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente o aislada.

A continuación se detalla el análisis realizado y el resultado de nuestro informe.

# Indice

- 01.** Objetivo y alcance
- 02.** Antecedentes
- 03.** Análisis de la cartera
- 04.** Metodología de valoración
- 05.** Resultados de nuestro trabajo
- 06.** Consideraciones y limitaciones
- 07.** ANEXOS



# Objetivo y alcance

## Objetivo, alcance y metodología de nuestro trabajo

- Savills, en línea con la prestación de servicios profesionales acordada con Matritense Real Estate S.A. (en adelante “Matritense ”) el 02 de noviembre de 2021, ha elaborado el presente informe de valoración de la compañía Matritense Real Estate S.A. con el objetivo de aportar una estimación independiente acerca del valor de mercado del 100% de las acciones de dicha Sociedad, y de manera que pueda ser utilizado como documento adjunto al Documento Informativo de Incorporación al BME Growth.
- Nuestro trabajo ha consistido por tanto en la realización de los cálculos necesarios para estimar el valor de la Sociedad de acuerdo a criterios internacionalmente aceptados.
- En concreto, Savills ha procedido a realizar una valoración societaria mediante el método Triple Net Asset Value (Triple NAV), tomando como valores de mercado de los activos los valores estimados incluidos en el informe de valoración emitido por la sociedad Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. (en adelante, “SVyT”) a fecha de 31 de diciembre de 2021 y en base a los estándares RICS.
- A este respecto, debemos señalar que todo ejercicio de valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por lo tanto, el “valor” obtenido constituye únicamente una estimación a utilizar como un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.
- Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración, en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, cambios en la estructura de capital, efectos fiscales y otras sinergias.
- Nuestro Informe deberá utilizarse considerando su contenido íntegro, teniendo en cuenta el propósito de nuestro trabajo y el contexto en el que se desarrolla la operación. En este sentido, la utilización de extractos del mismo podría potencialmente inducir a interpretaciones parciales o erróneas.
- Finalmente, cabe resaltar nuevamente el carácter independiente del presente informe, cuyas conclusiones no suponen ninguna recomendación al Consejo de Administración de la Sociedad, a sus accionistas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar ante una posible transacción. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis con el fin de llegar a sus propias conclusiones.

## Bases de información y procedimientos empleados

- La información y procedimientos utilizados han sido los siguientes:
  - Obtención y análisis de la siguiente información facilitada por Matritense Real Estate S.A. y que no ha sido contrastada:
    - Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 01/01/2020 y el 31/12/2020 de la Sociedad auditadas por BDO Auditores
    - Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 01/01/2021 y el 31/12/2021 de la Sociedad auditadas por BDO Auditores
    - Informe de valoración de los activos inmobiliarios emitido por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. a 31 de diciembre de 2021.
    - Memoria societaria, contrato de gestión e información de financiación.
  - Determinación de los principales parámetros de la/s metodología/s de valoración seleccionada/s y aplicación de la/s misma/s.
  - Análisis y conclusiones de acuerdo con los resultados obtenidos.
  - La información recibida de Matritense Real Estate S.A. y sus asesores (inmobiliaria, financiera, legal, comercial, etc.) no ha sido verificada por nosotros, y asumimos que es precisa, veraz y completa.



# Antecedentes

### Características de una SOCIMI

- Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) están sujetas a un régimen fiscal especial cuyo principal atractivo es que el tipo de gravamen en el **Impuesto sobre Sociedades es 0%**. Estas sociedades se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012.
  - Deben constituirse como Sociedad Anónima con un **capital mínimo de 5 millones de euros** que debe cotizar en España, Europa u otro país con el que España tenga convenio fiscal.
  - La actividad de estas sociedades debe ser la **adquisición y promoción de activos inmobiliarios que sean destinados a alquiler**. Como mínimo el 80% de los activos deben desarrollar esta actividad.
  - Al menos **el 80% de los ingresos deben proceder de las rentas y dividendos** producidos por los activos descritos en el punto anterior.
  - Estas sociedades tienen la **obligación de distribuir** en forma de dividendos:
    - Como mínimo el **80% de los beneficios obtenidos por alquileres** o actividades secundarias.
    - El 100% de los dividendos percibidos de otras SOCIMI.
    - Al menos **el 50% de las plusvalías** generadas por la venta de activos.
    - Los activos han de permanecer arrendados dentro de la sociedad un mínimo de 3 años.
- El régimen fiscal de aplicación para las SOCIMI incluye:
  - El tipo impositivo en el Impuesto de Sociedades del 0%, salvo supuestos como el incumplimiento del periodo de mantenimiento de los activos en la sociedad, en el que sería de aplicación el tipo general del Impuesto de Sociedades.
  - En caso de que de el tipo de gravamen aplicable a la sociedad sea 0%, no será posible compensar bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (artículo 25 LIS).
  - **Gravamen especial del 19%** sobre los dividendos distribuidos a socios cuya participación sea de al menos el 5% y éstos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.

### Estructura de Matritense Real Estate S.A.

- Matritense Real Estate S.A. se encuentra regulada por 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.
- La sociedad proviene de una serie de absorciones y adquisiciones de sociedades con décadas de antigüedad que en agosto del 2020 quedan aglutinadas mediante fusión bajo el nombre de Matritense Real Estate Socimi S.A., la cual solicitó el 29 de septiembre de 2020 a la Agencia Tributaria su adhesión al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Dicha sociedad estaba participada al 100% por la sociedad holding Arenque Triple Cero S.L. la cual se transforma en Matritense Real Estate S.A. en el 2021 y se fusiona con sus dependientes.
- La actividad principal de la Sociedad consiste en la explotación en régimen de arrendamiento de sus inmuebles, con algunas actividades de aportación de valor añadido a los mismos, y la compraventa de inmuebles destinados al arrendamiento según se permite bajo el régimen SOCIMI.
- Su domicilio actual se encuentra en Madrid, calle Sagasta número 15, 6º izquierda.
- Hasta la fecha de emisión de este Informe de Valoración, la Sociedad cuenta en su activo con 9 activos inmobiliarios situados en la Comunidad de Madrid.
- Existe un contrato de prestación de servicios de gestión con 360 CORA y BWRE. Mediante estos contratos, los gestores se comprometen a prestar sus servicios de asesoramiento empresarial relativo a todo el proceso de dirección general, coordinación y gestión administrativa y contable de Matritense Real Estate S.A., así como de la gestión inmobiliaria de sus activos.

## La Sociedad – Descripción de Matritense Real Estate S.A.

➤ La siguiente tabla recoge el Estado de Situación Financiera Consolidado –Activo

Activo	31/12/2020	31/12/2021
<b>Activo No Corriente</b>	<b>37.622.935</b>	<b>39.180.875</b>
Inmovilizado Intangible	6.650.734	5.905.490
Inmovilizado Material	-	-
Inversiones Inmobiliarias	30.866.059	33.138.317
Inversiones Financieras Ip	104.378	137.068
Activos por Impuestos Diferidos	1.764	-
<b>Activo Corriente</b>	<b>815.722</b>	<b>894.493</b>
Existencias	-	1.847
Deudores Comerciales	328.927	270.508
Efectivo y otros activos líquidos	486.796	622.138
<b>Total Activo</b>	<b>38.438.657</b>	<b>40.075.368</b>



El inmovilizado intangible se corresponde a la diferencia en precio pagado por las adquisiciones de acciones societarias que finalmente culminaron en la consolidación como sociedad Matritense Real Estate S.A.



La partida más importante del activo se corresponde con las inversiones inmobiliarias para su arrendamiento en activos residenciales, principalmente, y locales comerciales



En inversiones financieras a l/p se encuentran los saldos de fianzas depositadas en organismos públicos y por obras



El efectivo es caja depositada en cuentas corrientes

## La Sociedad – Descripción de Matritense Real Estate S.A.

➤ La siguiente tabla recoge el Estado de Situación Financiera Consolidado –Patrimonio Neto y Pasivo

Patrimonio Neto y Pasivo	31/12/2020	31/12/2021
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>15.704.348</b>	<b>16.566.293</b>
Capital social	18.166.517	20.275.817
Prima y Otras aportaciones de socios	-	210.930
Reservas y Result. Ejerc. Ant.	(2.462.169)	(3.920.454)
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>15.176.642</b>	<b>15.820.135</b>
Deudas lp	15.176.642	15.820.135
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>7.557.668</b>	<b>7.688.940</b>
Deudas cp	103.813	445.696
Acreedores Comerciales cp	640.828	430.217
Pasivos por impuesto diferido	6.813.027	6.813.027
<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>	<b>38.438.657</b>	<b>40.075.368</b>



El capital social está compuesto por 20.275.817 acciones de 1€ de valor nominal cada una. Las sociedades con participaciones significativas en el capital son KH V Estates 906 S.a.r.l. y Diagonal 477 SLU.



En deudas a lp se incluye la deuda con Caixabank S.A. por importe máximo de 16.500.000€ al 1,90% de interés y con vencimiento en el 2035. Asimismo se incluye la obligación de devolución de fianzas a inquilinos actuales por importe de 339.832€.



El pasivo por impuesto diferido refleja unas plusvalías contables latentes de 6.813.027€. Este pasivo recoge las plusvalías latentes de los activos previas a su conversión a socimi y registradas durante la fusión por absorción de Inmobiliaria Matritense S.L. por parte de Matritense Real Estate S.A.



El resto de partidas no presentan cantidades materiales y ninguna ha experimentado cambios significativos en los últimos meses

03

Mercado residencial



## Mercado de Residencial en alquiler

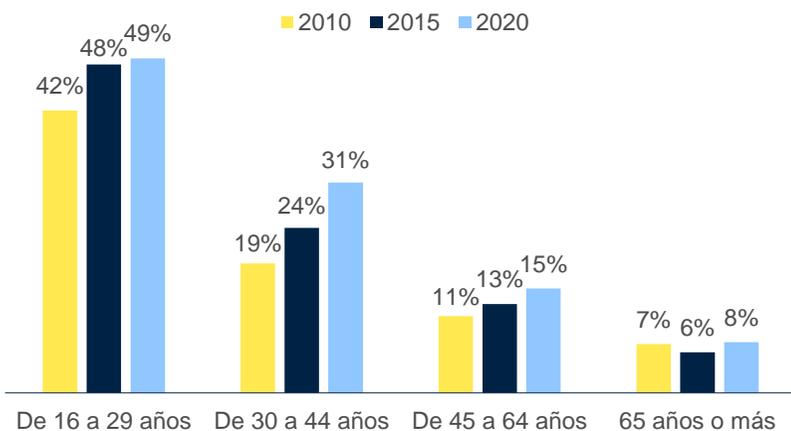
La situación sanitaria originada por Covid-19 ha afectado, con mayor o menor intensidad, a todos los sectores económicos. Los principales indicadores relacionados con la oferta y demanda residencial se han resentido, mostrando ajustes relevantes a lo largo de los años 2020 y 2021.

El mercado de alquiler se ha beneficiado de la situación de inestabilidad. El mayor impacto se ha reflejado en el alquiler asequible que sigue siendo el producto más demandado. Las dificultades de la población con menor capacidad de gasto para adquirir una vivienda, son los más perjudicados por el actual contexto económico, que les está obligando a dirigirse al mercado de alquiler. Las mayores exigencias a la hora de conseguir financiación y la incertidumbre sobre la futura situación del mercado laboral los ha llevado a posponer o cancelar la decisión de compra.

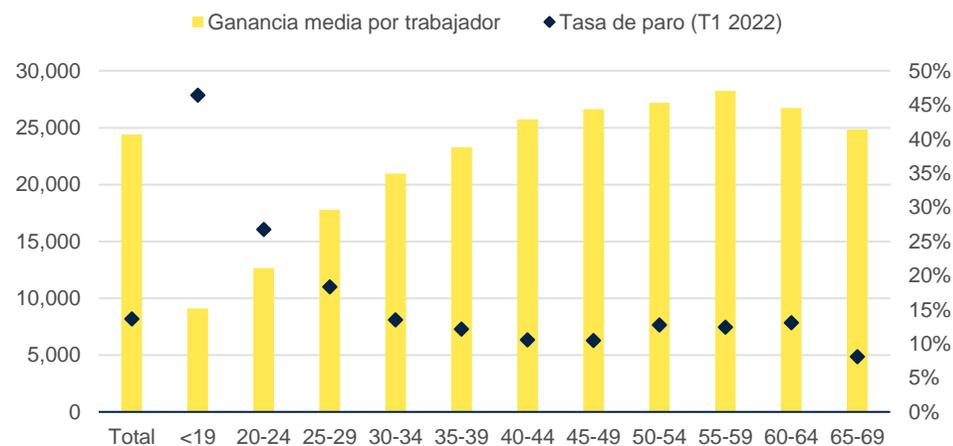
A pesar de que la actividad promotora BTR es creciente en España, las previsiones indican que la oferta que se va a incorporar es claramente insuficiente y muy por debajo de las necesidades del mercado. Para equiparar España a la media de la UE, haría falta desarrollar más de dos millones de viviendas en alquiler.

Hay un elevado interés por los inversores institucionales en el producto de residencial en alquiler y una firme apuesta por las administraciones públicas por incrementar su oferta.

**Penetración del alquiler por rangos de edad (%)**



**Tasa de paro y Ganancia media por trabajador (€/año)**





# 04

Metodología de  
valoración

## Introducción

- Una valoración de estas características implica un alto grado de complejidad, puesto que durante la realización del trabajo es necesario analizar cuidadosamente numerosos factores relacionados, directa o indirectamente, con la actividad de la Sociedad. De entre estos factores, cabe destacar algunos como:
  - La situación general de la Economía, la situación específica del sector y la posición de la compañía en dicho sector.
  - La naturaleza de los negocios de la Sociedad, los riesgos que les afectan, su evolución histórica y su situación financiera.
  - Las expectativas del órgano de gobierno de la Sociedad en relación con sus posibilidades de desarrollo futuro.
  - La existencia de otros activos y pasivos no afectos a los negocios de la Sociedad.
- De acuerdo con la información a nuestra disposición y nuestro entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la Sociedad, hemos considerado que el método más adecuado para la valoración y estimación de un rango de posibles valores de la totalidad de la Sociedad es el método Triple Net Asset Value o Triple NAV. Dicho método consiste en calcular el valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, ajustes por costes de estructura, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.
- Según indicaciones de la Sociedad **se ha valorado asumiendo un plan de negocio** en el que se modificaría el modelo de gestión **reduciendo el componente value add para el 31/12/2023, mientras que los activos se liquidarían en 10 años, el 31/12/2031**, mediante la venta de la sociedad.

1

Definición de Metodología a utilizar y principales parámetros

2

Cálculo de Posición Financiera Neta y Otros activos y pasivos de los Vehículos

3

Metodología Triple NAV para estimación de valor de la Sociedad

## Procedimientos realizados

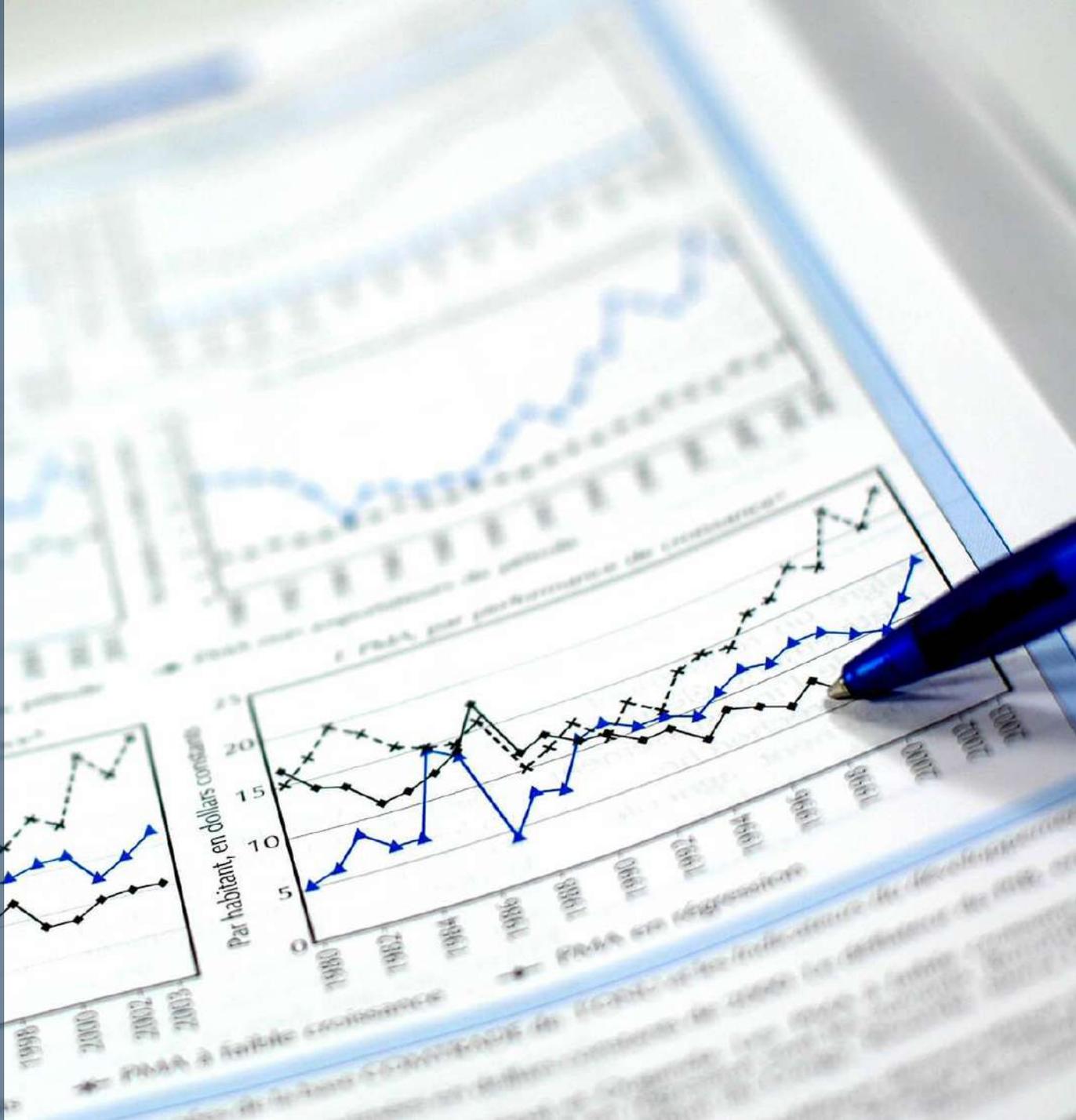
- El **valor de mercado de los activos** ha sido estimado tomando como referencia el informe de valoración de los distintos activos al 31 de diciembre de 2021 realizado por **Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.**
- Con el objetivo de proporcionar un **rango de valores**, hemos calculado un rango inferior y superior realizando un análisis de sensibilidad a una variación en el Valor de Mercado de los activos proporcionando por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. de +/- 3% ubicándose el rango inferior en 18,5 Mn euros y el rango superior en 20,8 Mn euros.
- **Matritense Real Estate S.A.** cuenta con financiación hipotecaria a un tipo de interés de Euribor + 1,90%, sistema francés y con vencimiento el 30 de marzo de 2035. Tras realizar una valoración de la deuda, no se ha realizado ningún ajuste de la misma ya que se encuentra en niveles de mercado.
- Se ha realizado un ajuste por los **costes de estructura** de la Sociedad, costes que incluyen conceptos no incluidos en la valoración de los activos de la Sociedad pero que son imprescindibles para su gestión, así como para la operativa habitual de la Sociedad.
- El cálculo de las plusvalías brutas correspondientes a la diferencia entre el valor de mercado y el valor contable del activo se ajusta teniendo en consideración el momento en el que la Sociedad se acogió al régimen de Socimi y al periodo estimado para la valoración de los activos. Todo esto implica un ajuste en la valoración de la Sociedad.
- Hemos realizado un análisis sobre un potencial ajuste por el impuesto de plusvalía municipal cuyo resultado ha sido reflejado en la valoración de la Sociedad realizando el ajuste correspondiente a este aspecto.

## Análisis de la valoración de SAN VyT de los activos

- Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. ha sido la empresa encargada de emitir el informe de valoración de los activos con fecha 31 de diciembre de 2021, realizada bajo normativa RICS.
- El valor de los activos asciende a **38.152.000 euros**.
- La valoración se ha realizado mediante el método de **descuento de flujos de caja** en 8 de los 9 activos. La valoración del activo situado en Parque Éboli 3 se ha realizado mediante el método de **comparación**.
- El periodo sobre el que se han calculado los flujos de caja es de **10 años**.
- Se han utilizado distintas tasas por activo, tanto de descuento como de salida (“exit yields”) para el cálculo del valor residual de los activos en el año 10.
- Las **tasas de descuento** varían entre el **5,25% y 9,50%** dependiendo de la ubicación, la situación de arrendamiento y el estado de conservación de los activos.
- Las **“exit yields”** aplicadas varían entre el **3,50% y el 8,00%** dependiendo también de la ubicación la situación de arrendamiento en el último año y el estado de conservación de los activos.
- El periodo de comercialización tras la pérdida de un inquilino se ha considerado en función de las características de cada activo.

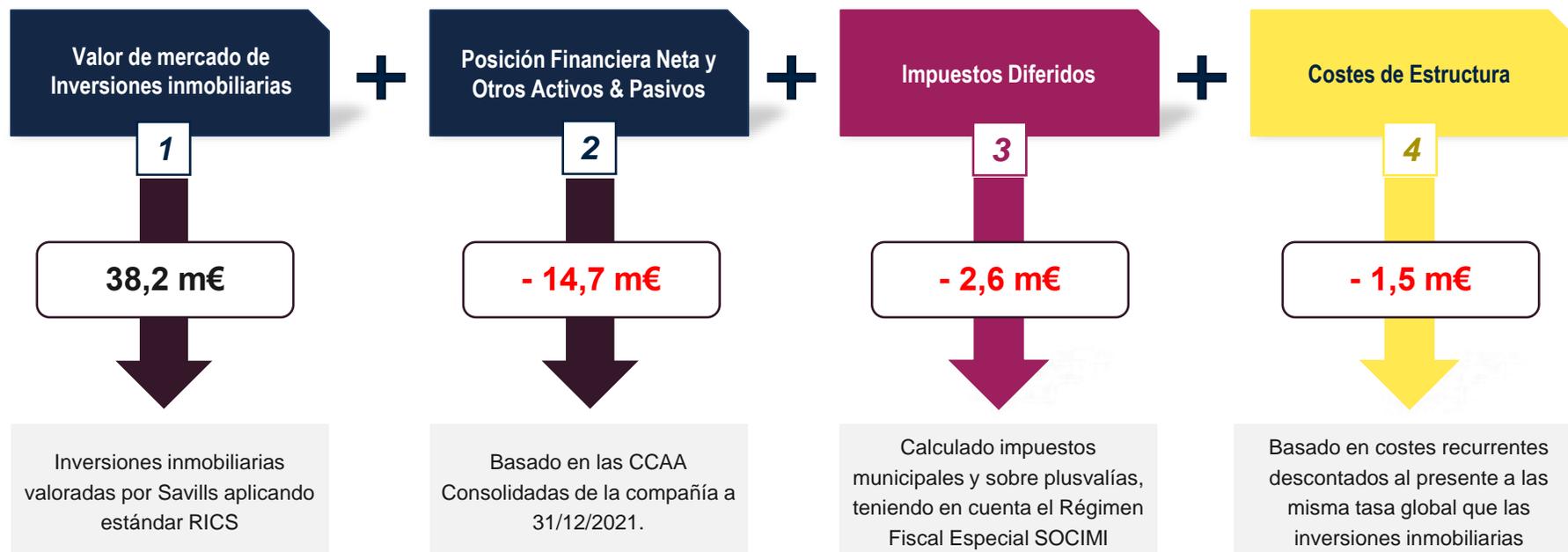
# 05

Resultados de nuestro trabajo



## Metodología Triple NAV – Valoración de la Sociedad

- Hemos realizado una valoración siguiendo la **Metodología Triple NAV**, tomando como punto de partida el **balance de situación consolidado** a 31/12/2021, y el valor actual neto de sus inversiones inmobiliarias. Esta metodología está siendo adoptada cada vez más por los profesionales de la valoración inmobiliaria, ya que proporciona una descripción más precisa del valor realizable de la inversión de un accionista en una empresa.
- Los componentes utilizados en este método de valoración son los siguientes:



**NNNAV: 19,2 m€**

## Metodología Triple NAV – Valoración de Matritense Real Estate S.A.

1

### Valoración de los activos (GAV)

➤ A continuación se muestra extracto de la valoración RICS de los activos realizada por Savills:

#	Activo	Método de valoración	Propiedad %	Valor de mercado 31/12/2021	Valor de salida 31/12/2031
1	San Vicente Ferrer 53	DCF	100%	4.180.000	5.694.537
2	Dos Amigos 6	DCF	100%	2.549.000	3.367.122
3	Blasco de Garay 96	DCF	100%	4.582.000	5.732.282
4	Blasco de Garay 98	DCF	100%	9.501.000	11.875.401
5	José Espelius 9	DCF	100%	14.119.000	18.093.928
6	Pza. República Argentina 7	DCF	100%	2.646.000	3.207.249
7	Pedro del Campo 1	DCF	100%	201.000	269.060
8	Pedro del Campo 4	DCF	100%	304.000	360.322
9	Parque Éboli 3	Comparación	100%	70.000	89.578
				<b>38.152.000 €</b>	<b>48.689.479 €</b>

## Metodología Triple NAV – Valoración de Matritense Real Estate S.A.

### 2 Posición Financiera Neta y Otros activos y pasivos

Posición financiera neta (€)	31/12/2020	31/12/2021
<b>Deuda financiera</b>		
Deuda lp con entidades de crédito	(14.838.588)	(15.480.303)
Deuda cp con entidades de crédito	(103.813)	(445.696)
<b>Caja</b>		
Caja & asimilados	486.796	622.138
<b>Activos financieros</b>		
Inversiones financieras a lp	104.378	137.068
<b>TOTAL</b>	<b>(14.351.227)</b>	<b>(15.166.794)</b>

Otros activos y pasivos(€)	31/12/2020	31/12/2021
<b>Total Otros Pasivos</b>	<b>(7.791.909)</b>	<b>(7.583.075)</b>
Otras deudas & leasing	(338.054)	(339.832)
Acreedores comerciales y otros	(640.828)	(430.217)
Pasivos por impuestos diferidos	(6.813.027)	(6.813.027)
<b>Total Otros Activos</b>	<b>6.981.425</b>	<b>6.177.845</b>
Inmovilizado intangible	6.650.734	5.905.490
Activos por impuestos diferidos	1.764	-
Existencias	-	1.847
Deudores comerciales	328.927	270.508
<b>TOTAL</b>	<b>(810.484)</b>	<b>(1.405.230)</b>

## Metodología Triple NAV – Valoración de Matritense Real Estate S.A.

### 2 Posición Financiera Neta y Otros activos y pasivos: ajustes en Otros activos y pasivos

Basándonos en el análisis de los estados financieros de la compañía hemos llevado a cabo ajustes en “Otros activos y pasivos” en las siguientes cuentas:

- **Pasivos por impuestos diferidos:** hemos asumido la desinversión de los activos en el año 10 mediante venta societaria, negociando el 50% de las plusvalías contables latentes reflejadas en el pasivo por impuesto diferido con el potencial futuro comprador. Descontamos este pasivo diferido a la tasa de 5,64% utilizada en la valoración de los activos y de los costes de estructura del portfolio
- **Inmovilizado intangible:** hemos ajustado esta partida teniendo en cuenta la diferencia entre el inmovilizado intangible y el incremento generado entre el valor contable y el valor de mercado de los activos, llegando a un inmovilizado intangible ajustado de 891.807 €. El valor mostrado en las cuentas anuales de la compañía viene soportado por un test de deterioro realizado por los auditores que otorga un valor cercano a los €13 mn a los activos intangibles.

Otros activos y pasivos(€)	Balance 31/12/2021	Resultado tras ajustes	Ajuste por plusvalía contable			
			Pasivo por impuesto diferido	Valor actual (10 años)	% asumido en venta	Ajuste por plusvalía contable
<b>Total Otros Pasivos</b>	<b>(7.583.075)</b>	<b>(770,048)</b>				
Otras deudas & leasing	(339.832)	(339,832)				
Acreedores comerciales y otros	(430.217)	(430,217)				
Pasivos por impuestos diferidos	(6.813.027)	- (*)	6.813.027	3.933.997	50%	(1.966.998)
<b>Total Otros Activos</b>	<b>6.177.845</b>	<b>272,355</b>				
Inmovilizado intangible	5.905.490	- (*)				
Activos por impuestos diferidos	-	-				
Existencias	1.847	1.847				
Deudores comerciales	270.508	270.508				
<b>TOTAL</b>	<b>(1.405.230)</b>	<b>(497,693)</b>				
			<b>Ajuste inmovilizado intangible</b>			
			Valor de mercado	38.152.000		
			Valor contable	33.138.317		
			Diferencia	5.013.683		
			Inmovilizado intangible	5.905.490		
			<b>Resultado</b>	<b>891.807</b>		

(\*) El detalle de los ajustes y como afectan a la valoración de la compañía se incluye en la página 25

## Metodología Triple NAV – Valoración de Matritense Real Estate S.A.

### 3 Impuestos diferidos

La revalorización de los inmuebles propiedad de Matritense Real Estate S.A. desde su adquisición implica un impuesto latente por la revalorización del suelo (Plusvalía Municipal) y otro por las plusvalías contables reflejadas en el pasivo por impuesto diferido. La desinversión como sociedad implica que se puede diferir el impacto fiscal de dichas plusvalías latentes.

En este caso hemos asumido que la sociedad Matritense Real Estate S.A. desinvertiría en el año 10, asumiendo el 50% de las plusvalías latentes hasta la fecha, compartiendo el diferimiento fiscal con el potencial comprador futuro. Después se traen al presente descontando a la tasa del 5,64% del portfolio.

#### Plusvalía municipal

Año 10	V. Catastral suelo	Años adquisición	Base imponible	Tasa impositiva	% asumido en venta	Impuesto	5,64%	Ajuste por Plusvalía Municipal (637.001 €)
Activos totales	13.108.735 €	>15	7.688.140 €	28,70%	50%	(1.103.179)		

#### Plusvalía contable

Año 10	Pasivo por impuesto diferido	Valor actual (10 años)	% asumido en venta	Impuesto		Ajuste por Plusvalía Contable (1.966.998 €)
Activos totales	6.813.027	3.933.997	50%	(1.966.998)		

## Metodología Triple NAV – Valoración de Matritense Real Estate S.A.

### 4 Costes de Estructura

Matritense Real Estate S.A. mantiene actualmente un contrato de prestación de servicios con 360 CORA Inmobiliario S.L. y Bermejo & Williamson Real Estate S.L. que detallamos a continuación:

- **Coordinación y gestión administrativa de la Sociedad:** Administración societaria, financiera, contable y fiscal.
- **Gestión inmobiliaria:** Identificación de oportunidades, análisis y compra-venta de las unidades que componen la cartera inmobiliaria de la Sociedad, previa aprobación del consejo de administración. Gestión y administración del patrimonio inmobiliario de la Sociedad.

El objetivo es que los co-Asset managers contratados maximicen el valor de la cartera actual de la Sociedad, incrementando ocupaciones y rentas, además de buscar potenciales objetivos de adquisición para la expansión del negocio. El contrato inicial marca un **fee base de 300.000€ anuales, un 0,85% del GAV. Tras conversaciones con la Sociedad se nos informa que dichos fees son obligatorios hasta el año 2023** máximo, momento en el cual se debería haber optimizado la operativa de la cartera. **En adelante se asume un fee del 0,3% sobre el GAV, ajustado en -27.000€ equivalente al fee recogido en la valoración de los activos, entre el 0.5% y 3.0% de las rentas brutas de los activos.**

A continuación se procede a estimar los costes de estructura incorporando dichos honorarios de Asset Management y los costes estimados de salida y mantenimiento en el BME Growth. Dichos costes son descontados al presente a la tasa del 5,64%.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Asset Management	(300.000)	(300.000)	(87,456)	(87,456)	(87,456)	(87,456)	(87,456)	(87,456)	(87,456)	(87,456)
BME Growth	(200,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)
<b>CF Costes estructura</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(350,000)</b>	<b>(137,456)</b>							
<b>VAN Costes estructura</b>	<b>(1.562.519)</b>									

## Metodología Triple NAV – Valoración de Matritense Real Estate S.A.

➤ Siguiendo la metodología Triple NAV, el valor obtenido para **Matritense Real Estate S.A.** se detalla a continuación:

Valoración societaria	31/12/2021
Valor de mercado de la cartera	38.152.000
Posición financiera neta	(15.166.794)
Otros activos y pasivos	(497.693)
Ajuste inmovilizado intangible	891.807
Imp. diferido plusv. Municipales	(637.001)
Imp. diferido plusv. Contables	(1.966.998)
Costes de estructura	(1.562.519)
<b>Triple NAV</b>	<b>19.212.802</b>

(\*) Sustrayendo los ajustes realizados en “pasivos por impuestos diferidos” y en el “inmovilizado intangible”, ya que estos ajustes se incluyen en las partidas: “Ajuste inmovilizado intangible” y “Impuesto diferido plusv. Contables”

Posición financiera neta (€)	31/12/2021
Deuda con entidades de crédito	(15.926.000)
Caja	622.138
Activos financieros	137.068
<b>Total</b>	<b>(15.166.794)</b>

Otros activos y pasivos (€) (*)	31/12/2021
Total otros Pasivos	(770.048)
Total otros Activos	272.355
<b>Total</b>	<b>(497.693)</b>

Ajuste inmovilizado intangible	
Valor de mercado	38.152.000
Valor contable	33.138.317
Diferencia	5.013.683
Inmovilizado intangible	5.905.490
<b>Total</b>	<b>891.807</b>

Estimamos los impuestos municipales en base a la revalorización de los activos gravados y sobre las plusvalías contables en base a los pasivos por impuestos diferidos que figuran en las CCAA de la compañía a fecha 31/12/2021. El valor presente se calculó basado en un flujo de efectivo descontado de dichos costes a la tasa del descuento media del portfolio de activo, del 5,64%.

Hemos considerado los costes estructurales en los que deberá incurrir la Compañía para la gestión de los activos inmobiliarios. El valor presente se calculó basado en un flujo de efectivo descontado de dichos costes a la tasa del descuento media del portfolio de activo, del 5,64%.

## Resumen de resultados

- Tras realizar la valoración individual de cada inmueble, y aplicación de metodología de valoración Triple NAV, Savills ha estimado el valor societario y por acción.
- Con el objetivo de proporcionar un rango de valores, hemos calculado un **rango inferior y superior** analizando la sensibilidad a una variación en el Valor de Mercado de los activos proporcionado por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. **(38.152.000 €) de +/- 3%**.
- El siguiente cuadro recoge los resultados obtenidos para la sociedad **Matritense Real Estate S.A.**

Valoración societaria	Baja	Base	Alta
Valor de mercado de la cartera	37.007.440	38.152.000	39.296.560
Posición financiera neta	(15,166,794)	(15,166,794)	(15,166,794)
Otros activos y pasivos	(497,693)	(497,693)	(497,693)
Ajuste inmovilizado intangible	891,807	891,807	891,807
Imp. diferido plusvalías municipales	(637,001)	(637,001)	(637,001)
Imp. diferido por plusvalías contables	(1,966,998)	(1,966,998)	(1,966,998)
Costes de estructura	(1,562,519)	(1,562,519)	(1,562,519)
<b>Net Asset Value</b>	<b>18,068,242</b>	<b>19,212,802</b>	<b>20,357,362</b>
<b>Valor por acción (€/acción)</b>	<b>0,89</b>	<b>0,95</b>	<b>1,00</b>



# 6

## Consideraciones y limitaciones

### Aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo

En relación con el trabajo realizado y la información incluida en este informe, consideramos importante, para un adecuado entendimiento del mismo y de su alcance, poner de manifiesto los siguientes aspectos:

- De acuerdo con la información recibida, a la fecha de este informe, la Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de SOCIMI. Por tanto, de conformidad con la legislación vigente el tipo del Impuesto sobre Sociedades para este tipo de sociedades es el 0%.
- Asimismo debemos mencionar que en nuestros cálculos no se ha incorporado ningún descuento en el rango de valor de las participaciones de Matritense Real Estate S.A. por la posible liquidez limitada de las mismas en el BME Growth.
- El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una revisión y evaluación de la situación fiscal, legal, laboral, contable, medioambiental, operativa o de otro tipo de la Sociedad sino exclusivamente los análisis mencionados expresamente en este Informe, basándonos en el informe elaborado por Matritense Real Estate S.A. en lo relativo a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021. Por tanto, los riesgos, si existiesen, derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en nuestro trabajo. Asimismo, no hemos verificado la información financiera utilizada, no constituyendo nuestro trabajo una auditoría de la suficiencia, integridad o veracidad de la información facilitada.
- Nuestro trabajo no supone ninguna recomendación a los accionistas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar ante la posibilidad de realizar transacciones con las acciones de la Sociedad.
- En relación con el trabajo realizado y la información utilizada, es importante mencionar que el mismo se ha basado en la información auditada y no auditada facilitada fundamentalmente por Matritense Real Estate S.A. y en la obtenida de otras fuentes públicas, en este sentido:
  - La información recibida de Matritense Real Estate S.A. no ha sido verificada por nosotros, asumiendo que es precisa y completa, así como que refleja las mejores estimaciones del órgano de gobierno acerca de perspectivas del negocio del mismo desde el punto de vista operativo y financiero.
  - El alcance de nuestro trabajo no ha consistido en comprobar la veracidad de la información recibida, no constituyendo el mismo una auditoría ni una “due diligence” de dicha información.
  - En relación a la información pública que hubiésemos podido utilizar no ha constituido parte de nuestro trabajo el contraste de dicha información con evidencias externas a la Sociedad.

## Condiciones limitativas

Este informe, y todas las opiniones formuladas y las conclusiones indicadas están sujetas a las siguientes limitaciones y condiciones:

- 1. Aceptación.** La aceptación y/o el empleo de este informe constituyen la aceptación de todas las asunciones y condiciones restrictivas incluidas en el informe y que son partes sustancial del mismo.
- 2. Distribución de Informe.** Este informe ha sido realizado únicamente para el objetivo indicado y no debe ser usado para ninguna otra finalidad, ni por un destinatario distinto al que ha realizado el encargo, esto es Matritense Real Estate S.A. El informe deberá ser entendido e interpretado en su conjunto. Eventuales conclusiones alcanzadas mediante su uso, interpretación o aplicación parcial pueden estar desvirtuadas y alejadas de la conclusión real, la cual solo podrá ser obtenida de la lectura global del informe. En consecuencia, toda distribución autorizada de este informe deberá realizarse siempre en su integridad, sin realizar extractos ni resúmenes; en caso de distribución parcial ésta debería ser previamente comunicada a Savills y deberá incluir una alerta clara y visible sobre la existencia de un informe completo y la necesidad de su lectura íntegra para obtener conclusiones correctas. La Sociedad indemnizará a Savills por las pérdidas, gastos o daños originados por cualquier reclamación que pueda surgir de un tercero por el contenido de este informe. De la misma manera, Savills no aceptará ninguna responsabilidad en el caso de que este documento haya sido distribuido sin su autorización expresa.
- 3. Alcance de nuestro Análisis.** La valoración de cualquier instrumento financiero o negocio requiere hacer juicios de valor. La valoración aquí preparada ha sido realizada bajo la hipótesis, bases y asunciones proporcionadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.
- 4. Naturaleza de la Opinión.** Nuestra opinión, así como nuestro informe, no deben ser considerados como "Fairness Opinion" de cara a una transacción actual o futura, opinión de solvencia, o recomendación de inversión. Debido a varias razones el precio al que el objeto valorado pudiera ser vendido en una transacción entre dos partes determinadas en un fecha concreta podría ser significativamente diferente del valor razonable expresado en nuestro informe. Por este motivo, no existe declaración, garantía o cualquier otro tipo de aseguramiento de los valores determinados en este informe.
- 5. Asunción de Continuidad.** Nuestro análisis: (i) asume que en la fecha de valoración la Sociedad y sus activos continuarán operando como hasta entonces; (ii) está basado en las condiciones financieras pasadas y presentes de la Sociedad y sus activos en la fecha de valoración; y (iii) asume que la Sociedad no posee activos o pasivos no desglosados reales o contingentes, ni obligaciones no usuales o compromisos substanciales, que no sean los normales del desarrollo de su actividad, y que no tiene litigios pendientes o amenazados que pudieran tener un efecto material en nuestros análisis.
- 6. Falta de Verificación de la Información Facilitada.** Hemos asumido que toda la información suministrada es veraz, completa, precisa, y refleja los esfuerzos de buena fe de la Sociedad para describir el estado y perspectivas de la Sociedad en la fecha de valoración desde un punto de vista operativo y financiero. Ninguna información que hayamos considerado ha sido auditada, verificada o confirmada por nosotros. Asumimos que la distribución de la información es así mismo lícita. Por tanto, las conclusiones de este Informe, así como el resto de su contenido, podrían variar a la luz de nueva información o documentación.
- 7. Confianza en la Información Proyectada.** El uso por nuestra parte de las proyecciones que se reflejan en este informe no constituye un examen o compilación de potenciales estados financieros. Además, generalmente habrá discrepancias entre el resultado potencial y el actual debido a que los acontecimientos y circunstancias no suelen suceder tal y como estaban previstas y tales diferencias pueden ser materiales.
- 8. Eventos Posteriores.** Los términos de nuestro compromiso no nos obligan a actualizar este informe o a revisar la valoración debido a acontecimientos o transacciones posteriores a la fecha de valoración.
- 9. Aspectos Legales.** Savills no asume responsabilidad alguna por temas legales, fiscales o contractuales. No hemos tomado en consideración gravámenes o derechos de retención adicionales a los descritos. Asumimos que todas las licencias, permisos, etc. requeridos son válidos y están en vigor, y no realizamos un estudio independiente de cara a identificar la presencia de potenciales riesgos medioambientales. No asumimos responsabilidad alguna sobre la aceptabilidad de las propuestas de valoración empleadas en nuestro informe como evidencia legal ante un tribunal o jurisdicción. La conformidad de nuestro informe y opinión de cara a un foro legal deberá ser determinada por el cliente y sus asesores legales.
- 10. Interpretación.** Este informe ha sido realizado al amparo de la legislación española vigente y, por tanto, los análisis y comentarios en el vertidos solo pueden ser interpretados a la luz de la misma. La responsabilidad de Savills se limita y queda sujeta al objeto, método y finalidad del informe.
- 11. Responsabilidad.** SAVILLS CONSULTORES REAL ESTATE, S.A.U. responderá, en su caso, exclusivamente frente al Destinatario Matritense Real Estate S.A. y como máximo hasta el importe de los honorarios efectivamente percibidos por la realización de su trabajo. A efectos aclaratorios, esta responsabilidad de Savills no podrá extenderse al resto de sociedades del grupo Savills.
- 12. Conflicto de Interés.** No apreciamos conflicto de interés para la realización de este trabajo.



**ANEXO VII Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad**

## **ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO	1
<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b>	<b>2</b>
<b>2.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO</b>	<b>4</b>
2.1. Consejo de Administración	4
2.2. Otros órganos e instrumentos de control	4
2.3. El equipo gestor	5
<b>3.- ENTORNO DE CONTROL</b>	<b>7</b>
3.1.- Realización de presupuestos:	7
3.2.- Controles internos:	7
3.3.- Reglamento Interno de Conducta:	8
3.4.- Capacidades, formación y evaluación del personal:	10
<b>4.- AUDITORES DE CUENTAS</b>	<b>11</b>
<b>5.- EVALUACIÓN DE RIESGOS</b>	<b>12</b>
<b>6.- ACTIVIDADES DE CONTROL</b>	<b>14</b>
6.1. —Gestion de los Activos Inmobiliarios	14
6.2. – Administración de las propiedades o property management	15
<b>7. INFORMACIÓN FINANCIERA Y COMUNICACIÓN</b>	<b>17</b>
<b>8.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN</b>	<b>19</b>
<b>9. CONCLUSION</b>	<b>20</b>

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. (“**Matritense**”, “**Compañía**” o la “**Sociedad**”) es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), cuyo domicilio social se encuentra ubicado en la calle Sagasta 15, piso 6 izquierda, 28004 Madrid (Comunidad de Madrid).

La Sociedad se constituyó el 18 de marzo de 2020, bajo la denominación Arenque Triple Cero S.L. El 14 de septiembre de 2020 la Sociedad aprobó por Junta solicitar el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, que fue solicitado el 25 de septiembre de 2020.

En agosto de 2020 tuvo lugar la fusión entre su filial Inmobiliaria Matritense SL e Inmobiliaria Matritense SA, siendo la sociedad resultante Inmobiliaria Matritense S.L.

El 5 de mayo de 2021, se aprobó por Junta la transformación de la Sociedad de Arenque Triple Cero SL a Matritense Real Estate SA y finalmente en diciembre de 2021, se aprobó por Junta la fusión con su filial Inmobiliaria Matritense S.L., quedando como sociedad resultante Matritense Real Estate S.A.

La principal actividad de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido en relación con este punto en la Ley de SOCIMIs, consiste en la adquisición, rehabilitación y comercialización de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Matritense Real Estate SOCIMI es una sociedad promovida por inversores privados para invertir en el mercado inmobiliario de Madrid principalmente en el sector residencial, así como una pequeña diversificación y exposición al sector comercial. La estrategia es de valor-añadido con un plazo de inversión de corto a medio plazo buscando reversiones en rentas y capital en activos en necesidad de reposicionamiento. La estrategia busca generar valor para los accionistas por medio de revalorizaciones e ingresos recurrentes. Los criterios de inversión identifican oportunidades que pueden ser atractivas para nuevos inversores que buscan un retorno sobre su capital alto.

La finalidad del presente documento de la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. en cuanto a la información sobre el sistema de control general.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad, así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y exactitud de la información financiera.

Los principales inmuebles de la sociedad se detallan a continuación:

- 1) Edificio José Espelius 9
- 2) Edificio San Vicente Ferrer 53
- 3) Edificio Blasco de Garay 96
- 4) Edificio Blasco de Garay 98
- 5) Edificio Dos Amigos 6
- 6) Edificio República Argentina 7

Adicionalmente existen 4 inmuebles menores dispersos por la Comunidad de Madrid que están en proceso de desinversión con una valoración total de todos ellos inferior a 600.000 €.

De conformidad con el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, Matritense tiene por objeto social, con carácter principal, la realización de las siguientes actividades:

*“Artículo 2º.- Objeto. - La Sociedad tiene por objeto:*

*a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.*

*b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario 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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario 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 la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.*

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

*e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.*

*Como objeto accesorio, tendrá el de compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia.*

*Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.*

*Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.*

*Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.*

*Para el caso de que alguna de las actividades a realizar la pudieran ejercitar únicamente personas colegiadas, la actividad social consistirá, en tal campo, en la intermediación entre los clientes y tales profesionales.”*

## **2.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO**

En todas las sociedades anónimas, la Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar determinados acuerdos sobre materias previstas en la legislación, para el resto de las decisiones más allá de las legales la estructura de gobierno de la compañía es la siguiente:

### 2.1. Consejo de Administración

El Consejo de Administración de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A., tiene una estructura monista, formados por administradores ejecutivos y no ejecutivos, y es el responsable último que asegura que la información financiera registrada sea legítima y veraz, reflejando de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio. Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Orientación y aprobación de la dirección estratégica de la empresa ajustado bajo las indicaciones y/o requerimientos de los distintos equipos de asesores y gestores.
- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.

El Consejo de Administración de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A., se reunirá con tanta frecuencia como sea oportuno, estando formado por las siguientes personas:

- Eduardo Losada – Presidente y Consejero Delegado
- Edwin Herbert Williamson III – Consejero Delegado
- Sergio Olivares – Consejero (Ejecutivo)
- Hortensia Bermejo – Consejera (Ejecutivo)
- François Guiraud – Consejero (Dominical)
- Rafael Tous – Consejero (Dominical)
- Andrew Pettit – Consejero (Dominical)
- Octavio Fernández de la Reguera Méndez – Secretario no Consejero

### 2.2. Otros órganos e instrumentos de control

Además de la figura del Consejo Matritense Real Estate SOCIMI prevé la constitución, en su seno, de una Comisión de Auditoría y control con las funciones que le son propias de acuerdo con lo previsto en el artículo de la LSC a pesar de que ello no le resulta exigible. Además, el Consejo de Administración podrá constituir otros comités o comisiones de ámbito puramente interno con las atribuciones que el propio Consejo de Administración determine. El presidente y los restantes miembros de tales comités y comisiones, así como sus secretarios, serán nombrados por el Consejo de Administración.

#### 2.2.1. Comisión de Auditoría

En cumplimiento de lo previsto en los estatutos sociales, el consejo designara, en su seno, a una Comisión de Auditoría y Control cuyas funciones son:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.

- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos.
- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.
- Mantener las oportunas relaciones con los auditores de cuentas que se concretan entre otras en:
  - Atender las peticiones de información que formulen al Consejo.
  - Recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas.
  - Remitir las comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría.
  - Solicitar y recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a éstos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
  - Elaborar un informe en el que valorarán la independencia e idoneidad de la firma de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a los de auditoría.
- Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.
- Cualesquiera otras que le atribuya el Consejo de Administración.

### 2.3. El equipo gestor

Las funciones están externalizadas a:

- a) las Sociedades Bermejo and Williamson Real Estate, S.L. y 360 Cora Inmobiliario, S.L. entre otras, sin carácter limitativo:
  - Servicios de gestión de los activos.
  - Gestión de los activos de cara al cumplimiento de las previsiones establecidas en planes de negocio, proyectos de inversión y presupuestos.
  - Mantener informado al consejo de administración sobre la situación financiera operativa y fiscal de los activos.
  - Gestión de la tesorería existente.
  - Realización de informes financieros y societarios para accionistas.

- b) Los servicios de asesoría contable, fiscal y laboral las desempeña Mariano Jeva Peña, colegiado nº 4043 del Colegio Profesional de Economistas de Málaga. Para estas funciones está completamente integrado en la estructura de la compañía y realiza las mismas funciones para otras empresas relacionadas con Bermejo and Williamson Real Estate S.L.
- Llevanza de los libros contables de la Sociedad.
  - Informes financieros.
  - Gestión de nóminas, seguros sociales y contratos laborales.
  - Gestión de impuestos trimestrales y anuales. Declaraciones informativas.
  - Gestiones Contables en general.

### **3.- ENTORNO DE CONTROL**

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera se realizan por la Sociedad Bermejo and Williamson Real Estate, S.L. ("BWRE") y 360 Cora Inmobiliario, S.L. ("360 Cora"), siendo supervisados posteriormente por el Consejo de Administración.

#### 3.1.- Realización de presupuestos:

Se realizará un presupuesto anual en octubre/noviembre de cada año. El presupuesto anual incluye:

- Un presupuesto de ingresos y gastos de la Sociedad conforme a los contratos suscritos por la Sociedad, y las previsiones o necesidades que pudieran corresponder.
- Proyecciones sobre ingresos y gastos.
- Análisis de desviaciones trimestrales con Informe de Gestión incluido a todos los consejeros y accionistas

#### 3.2.- Controles internos:

Se ha definido una serie de controles internos para asegurar un efectivo control del proceso de producción de la información financiera, así como del funcionamiento de la Sociedad en su conjunto. Dichos controles pueden desglosarse en los siguientes:

##### 3.2.1. – Partidas a pagar:

Mediante un sistema interno de gestión documental operado a través de una aplicación informática de administración de proyectos con interfaz web, se realiza el seguimiento de todas las facturas que afectan a la Sociedad, generando diferentes canales de información que son supervisados por el director financiero de BWRE.

Dichos listados son revisados y validados por el responsable de cada área, posteriormente son validados por el personal contable/administrativo de BWRE. Una vez tramitada la conformidad de dichas facturas, son enviados a ambos Consejero Delegados quienes, en virtud de sus poderes otorgados ante notario, supervisan y en su caso aprueban el su pago solidariamente o mancomunadamente. Si hubiere algún pago no conforme con el presupuesto se discute y se aprueba o rechaza en base a su justificación.

##### 3.2.2. – Partidas a cobrar:

La Sociedad prevé utilizar el anterior sistema de validación y supervisión de información por el mismo sistema de partidas a pagar.

##### 3.2.3. – Revisión de valoraciones:

Las valoraciones sobre los activos de la compañía se realizan mediante metodología RICS por un tercero independiente semestralmente a 30 de junio y a cierre de ejercicio.

##### 3.2.4. – Revisión semestral del paquete de reporting:

BWRE y 360 Cora, realizan semestralmente un Informe Sobre la Gestión de Activos y Sociedad que será revisada por el Consejo de Administración de la Sociedad. Se compone de:

- Actualización general del estado de la compañía.

- Actualización del estado de las reformas de las unidades y proyección de reformas.
- Actualización del estado de alquileres.
- Información financiera y análisis de deuda.
- Nuevas oportunidades de inversión.
- Análisis de mercado inmobiliario residencial.

3.2.5. – Seguimiento de cumplimiento de covenants:

Una vez que el paquete de reporting semestral ha sido preparado, la persona encargada de llevar el control financiero de BWRE, realiza un análisis del cálculo de covenants para realizar su seguimiento, reportando al Consejo de Administración. Adicionalmente, mensualmente y con información financiera, se analizan posibles hechos que pudieran impactar en el cumplimiento de los covenants.

3.2.6. – Revisión de los estados financieros:

Se confeccionan los estados financieros, y luego son revisados por la persona encargada de llevar el control financiero de BWRE, antes de enviárselos a los miembros del Consejo de Administración para su revisión previa a la formulación. Este flujo de información en su momento pasara antes de ir al Consejo de Administración por la Comisión de Auditoría y Control.

Adicionalmente, tanto los estados financieros semestrales, así como los anuales, son revisados por la firma encargada de la auditoría.

3.2.7. – Seguimiento y análisis de desviaciones relativas a los flujos de caja:

Mensualmente y en base a las proyecciones de flujo de caja realizados a finales de año, la persona encargada de llevar el control financiero y el asesor contable externo, revisan y analizan el estado de la tesorería y analizan desviaciones o posibles necesidades futuras de la misma.

3.3.- Reglamento Interno de Conducta:

La Sociedad ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta en el que se establecen los principios y normas básicas que han de regir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la sociedad, así como de las entidades de servicio colaboradoras en las que la Sociedad o el Equipo Gestor hayan externalizado algún servicio o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Sociedad o el Equipo Gestor.

Las directrices del Reglamento:

1. El Consejo de Administración de Matritense ha elaborado el “Reglamento Interno de Conducta en materias relativas al Mercado de Valores” para cumplir con lo dispuesto en el artículo 225 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, (en adelante TRLMV) con motivo de la negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth. En el momento en que se produzca formalmente la admisión a la negociación entrará en vigor el Reglamento. El presente Reglamento Interno de Conducta establece las pautas de comportamiento y de actuación de las personas a las que resulta de aplicación, en garantía de la transparencia y de la protección de los inversionistas.
2. Las Personas Obligadas al Reglamento Interno de Conducta son las siguientes:

- a. Consejeros de Matritense, incluido el secretario y vicesecretario aun cuando éstos sean no consejeros.
- b. Directivos de Matritense
- c. Los empleados que desarrollen su trabajo en áreas relacionadas con los mercados de valores o que tengan acceso a Información Privilegiada o relevante.
- d. El personal del departamento financiero o jurídico.
- e. Cualquier otra persona o grupo de personas que, por tener acceso a Información Privilegiada, queden incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento Interno de Conducta por decisión del Encargado del Cumplimiento NORMATIVO, en función de las circunstancias que concurran en cada caso.
- f. Asesores externos que desarrollen su trabajo, o tengan acceso a documentos de las áreas de planificación y gestión estratégica u operativa, Asesoramiento jurídico o fiscal, Auditoría o consultoría o mercado de valores.

Con estricto cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, el encargado del cumplimiento normativo de la Sociedad será el competente para mantener la relación actualizada de las personas obligadas y de informar a esas personas de su condición, de las obligaciones aplicables y de las consecuencias de su infracción.

- 3. Las personas obligadas al Reglamento Interno de Conducta deberán abstenerse de realizar toda clase de conductas que puedan suponer un falseamiento de la libre formación de los precios de los Valores en los mercados en los que coticen y/o un uso indebido de información privilegiada.
- 4. Las personas obligadas deberán salvaguardar toda la información privilegiada relativa a la Sociedad, a los valores e instrumentos afectados, sin perjuicio de su deber de comunicación y colaboración con las autoridades judiciales o administrativas en los términos establecidos por las leyes. Asimismo, adoptarán las medidas adecuadas para evitar que tal información pueda ser objeto de utilización abusiva o desleal y, en su caso, tomarán de inmediato las necesarias para corregir las consecuencias que de ello se hubieran derivado.
- 5. Cumplir y hacer cumplir las normas de conducta de los mercados de valores y las reglas del presente reglamento, sus procedimientos y demás normativa complementaria, presente o futura;
- 6. Desarrollar, en su caso, procedimientos y normas de desarrollo que se estimen oportunas para la aplicación del Reglamento;
- 7. Promover el conocimiento del Reglamento y del resto de normas de conducta de los mercados de valores por las personas sometidas al presente Reglamento;
- 8. Interpretar las normas contenidas en el Reglamento y resolver las dudas o cuestiones que se planteen por las personas a las que resulte de aplicación;
- 9. Instruir los expedientes disciplinarios a las personas sometidas al presente Reglamento por incumplimiento de las normas del presente Reglamento. A estos efectos, y sin

perjuicio de la eventual responsabilidad civil del infractor, la infracción del Reglamento Interno de Conducta por empleados de la Sociedad o de sociedades de su grupo tendrá la consideración de infracción laboral en los términos establecidos en la legislación vigente.

10. Proponer al Consejo de Administración de la Sociedad las reformas o mejoras que estime oportunas en el Reglamento.

Dicho documento establece adicionalmente los principios generales de actuación en el mercado de valores que recogen los principios y las normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores.

#### 3.4.- Capacidades, formación y evaluación del personal:

Adicionalmente a las funciones propias de los consejeros dentro del consejo de administración, los consejeros ejecutivos de la sociedad son los abajo descritos. Realizan funciones ejecutivas junto a otros directivos, responsables de presupuestos, control, gestión de propiedad o contratación que forman parte del equipo de BWRE.

- **Edwin Herbert Williamson III – Consejero Delegado**  
Socio fundador y director de BWRE, S.L. Previamente trabajó en Aguirre Newman como director de inversiones internacionales, donde fue responsable de las inversiones en el segmento de oficinas en ciudades como Madrid, Lisboa, Londres o Nueva York. Es licenciado por la Universidad de Nueva York (NYU) y tiene un Máster en ciencias inmobiliarias de la Universidad Politécnica de Valencia y la Universidad de Nottingham.
- **Eduardo Losada – Presidente y Consejero Delegado**  
Licenciado en Dirección y Administración de Empresas (E-2) por la Universidad Pontificia de Comillas, titulado Europeo de Analista Financiero por el Instituto Español de Analistas Financieros, y Master en Economía y Dirección de Empresas (MBA) por IESE Universidad de Navarra. Desarrolló su carrera profesional primero en Lehman Brothers en la división de renta variable durante 4 años en Londres y más adelante en Iberdrola como Directo Financiero para el desarrollo de negocios en LATAM. En el año 2013 funda 360 Partners EAFI, y hasta 2020 fue Socio-director de 360 CorA. Desde el año 2021 se encuentra en la parte de Negocio Institucional de la compañía Abante Asesores.
- **Sergio Olivares – Consejero**  
Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales con especialidad en Mercados Financieros por ICADE. Desarrolló su carrera profesional en Telefónica, en el departamento de Relación con Inversores donde ocupó diversos cargos durante siete años. Posteriormente fundó 360 Partners EAFI, y hasta 2013 fue Socio-director de 360 CorA y administrador de AM7. Desde 2014 es Consejero delegado de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. Desde el año 2021 es socio director en la compañía Abante Asesores.
- **Hortensia Bermejo – Consejera**
  - Socia fundadora y directora de BWRE, S.L. Previamente trabajó durante 11 años en Aguirre Newman como Directora de Madrid. Hortensia supervisó todas las

operaciones de los departamentos de agencia, inversión, gestión, arquitectura y consultoría. Es licenciada en derecho y empresariales y marketing por ESIC.

- BWRE: es una firma de gestión de inversiones inmobiliarias y un socio operativo con más de 10 años de experiencia y un equipo de más de 25 profesionales multidisciplinares. Desde su fundación en 2012, BWRE ha llevado a cabo con éxito varias inversiones en proyectos residenciales para alquiler. BWRE ofrece una amplia gama de servicios, desde la definición e implementación de estrategias hasta la gestión de proyectos y desarrollo, servicios de arrendamiento, adquisición y desinversión. La firma se centra en la región de Madrid. Tiene departamentos inmobiliarios especializados en:
  - Gestion de activos
  - Gestion Técnica
  - Gestion Comercial
  - Gestion Contable y Financiera

#### **4.- AUDITORES DE CUENTAS**

La Sociedad está obligada a auditar sus Estados Financieros en cumplimiento de la Circular 3/2020 apartado 2.1. a) y b) y del artículo 263 de la Ley de Sociedades de Capital por ello la Junta de Accionistas ha designado como experto independiente para que emita su Informe a la firma de auditoria BDO Auditores S.L.P., inscrita en el ROAC con el número S1273, y domiciliada en Madrid, calle Rafael Calvo número 18.

## 5.- EVALUACIÓN DE RIESGOS

Matritense Real Estate SOCIMI, S.A., como cualquier otra entidad, está expuesta continuamente a una serie de riesgos procedentes de factores tanto internos como externos. Los principales riesgos identificados son los siguientes:

- a) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias
  - La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores.
  - Sin perjuicio de las valoraciones que puedan ser precisas para el desarrollo de la Sociedad, se realizará al menos una valoración anual de los activos de la Sociedad, de forma que los accionistas puedan conocer cuál es la evolución de esta.
  
- b) Nuevas inversiones inmobiliarias. El procedimiento de toma de decisión de las nuevas inversiones de la Sociedad sigue el siguiente procedimiento:
  - A través de herramientas informáticas, y, en su caso, estudios de mercado realizados por un experto independiente o por BWRE, se analizan los precios actuales objetivos para la adquisición de activos donde promover/rehabilitar viviendas, locales.
  - Una vez realizado el filtro interno por BWRE, en caso de interesar la operación se procede a efectuar un estudio económico financiero completo del proyecto de inversión que se prevé sobre el activo en estudio, estableciendo una rentabilidad objetivo-estimada a alcanzar, en términos de Tasa Interna de Retorno.
  - Una vez superados dichos trámites, si la operación alcanza una rentabilidad mínima establecida, BWRE, presenta el proyecto de inversión al Consejo de Administración de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A.
  - En caso de ser aprobado, la adquisición del activo deberá ser sometido a una Due Diligence legal a efectuar por el asesor legal y una Due Diligence técnica por un asesor Técnico.
  - Debe hacerse constar que la elaboración del estudio económico financiero, estudio de mercado y demás documentos de análisis del proyecto de inversión efectuados por BWRE, o la Due Diligence realizada por el asesor legal y asesor técnico, no debe ser interpretada en ninguna circunstancia como un compromiso o garantía de alcanzar objetivos de rentabilidad por parte de la Sociedad, ni como previsión de resultados o rentabilidad futura derivada de la inversión en acciones de la Sociedad. En consecuencia, la rentabilidad realmente obtenida por las inversiones de la Sociedad podría desviarse del objetivo marcado, pudiendo de hecho ser significativas dado que dependerá de la evolución económica del país en general y del mercado inmobiliario en particular.
  - Una vez sea aprobado el correspondiente proyecto de inversión por parte del referido Consejo de Administración, el Equipo Gestor realizará a su criterio las contrataciones que estime más adecuadas para llevarlo a efecto.

- c) Cambios adversos en los factores fundamentales subyacentes de la demanda y oferta del mercado residencial
- Reducción en la demanda de producto en alquiler
  - Reducciones en niveles de rentas
  - Desequilibrio en oferta de pisos en alquiler en relación con la demanda
  - El Equipo Gestor, BWRE y 360 Cora se encargará de presentar con carácter trimestral, estudios de mercado sobre la evolución y tendencias del mercado residencial para la toma de decisiones
- d) Un mal rendimiento de la gestión de la propiedad, lo que se traduce en menores flujos de ingresos de explotación
- Aumento de los costes de explotación
  - Gestión ineficiente de la liquidez
  - Altas tasas de desocupación
  - Alta rotación de inquilinos

## 6.- ACTIVIDADES DE CONTROL

el Equipo Gestor contratado para realizar las gestiones relativas a los proyectos de inversión se ocupa de la llevanza de un control interno de la evolución de estos. En este sentido, el departamento financiero y de gestión del Equipo Gestor presentará con carácter semestral mínimo al Consejo de Administración un informe sobre desviaciones y/o cumplimiento de las previsiones, así como de la marcha de los asuntos propios de los proyectos en desarrollo o activos en explotación. De manera sucinta relatarán las principales novedades y destacarán los aspectos de necesaria revisión o que pudieran influir de alguna manera sobre las previsiones contempladas para cada proyecto de inversión. Los informes se podrán unificar en un solo documento que refunda las informaciones de los diferentes departamentos.

El Consejo de Administración tiene encomendada la responsabilidad última de revisar y autorizar la información semestral y anual a publicar en el Mercado de acuerdo con la normativa aplicable. Para ello se apoyará en el asesoramiento del asesor registrado y asesor legal. De la misma manera, con carácter adicional e ineludible, recibirá el asesoramiento e informes de auditoría de la empresa auditora contratada a efectos de revisar emitir informe de auditoría sobre las cuentas anuales de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A., son elaboradas bajo criterios de claridad y con el propósito de mostrar fielmente la imagen del patrimonio, situación financiera y los resultados de la empresa. En este sentido, la información contemplada en las cuentas anuales será comprensible, relevante, fiable, comparable y oportuna. Adicionalmente y reiterando lo arriba anticipado, las cuentas anuales se someten anualmente a auditoría financiera y semestralmente a una revisión limitada llevada a cabo por un auditor de reconocido prestigio.

### 6.1. —Gestion de los Activos Inmobiliarios

La tarea de gestión de activos es comprensiva de diversas áreas, todas ellas clave para la consecución de los objetivos de la compañía. Se puede dividir de la siguiente manera y en este orden de procedimiento:

- a) Gestión de activos en lo referente a las tareas clásicas del propietario y optimización de cartera:
  - Análisis de inventario: El procedimiento de análisis se refiere al estudio de los contratos de alquiler, la situación financiera de los inquilinos y de las *Due Diligence* elaboradas por los técnicos especializados. De esta forma el Equipo Gestor adquieren un conocimiento profundo y detallado de los activos.
  - Evaluación y *reporting*: periódicamente o a petición del Consejo se procede a una evaluación de la cartera. Esta evaluación y *reporting* permite al Consejo identificar las principales variables donde se debe continuar el trabajo y aquellas donde deben implementarse acciones para reforzar o invertir la tendencia.
  - Implementación de la estrategia de inversión: el Consejo aprueba el Plan Estratégico anualmente, aunque pueda ser modificado en función de las circunstancias de mercado, y el Equipo Gestor lo implementan. Tanto las reuniones de Consejo, como las evaluaciones periódicas son herramientas para que el Consejo evalúe el cumplimiento del plan estratégico.
  - Gestión de la cartera de activos: en base a los pasos previos descritos, el Equipo Gestor debe acometer las acciones necesarias para plasmar los objetivos

marcados por el Consejo, una vez revisada la evaluación detallada del Equipo Gestor.

- Monitorización de la financiación y análisis de posibles alternativas: El Equipo Gestor también puede proponer alternativas de mercado a la estructura de financiación de Matritense Real Estate SOCIMI. El motivo es que el Equipo Gestor es quien conoce en primer lugar la evolución de los contratos de alquiler, la periodicidad de los flujos y los potenciales cambios que puedan surgir, y puede por tanto presentar alternativas para mejorar la financiación de la compañía.

b) Desarrollo de proyectos, identificando y desarrollando el potencial de crecimiento de valor

- Análisis de mercado: el cual se divide, a su vez, en el análisis del mercado de alquiler, clave en las negociaciones con inquilinos existentes, así como el descubrimiento de valor oculto no aflorado, y el análisis del mercado de proveedores, esencial para el enfoque de control de costes.
- Diseño y planificación: en base al análisis previo, los Equipos de Gestión pueden diseñar y planificar mejoras en los activos que serán presentadas al Consejo o a quien éste designe para su autorización. De esta forma, la mejora de los activos podrá generar un valor añadido mediante la obtención de mayores rentas, como consecuencia de inmuebles optimizados.
- Proceso de obtención de licencias de obra: una vez sancionadas las propuestas de mejora de diseño y su planificación, los Equipos de Gestión deberán designar al equipo técnico que obtenga las licencias pertinentes, centrando su labor en la monitorización del proceso.
- Diseño y planificación de la ejecución: Los Equipos de Gestión evalúan y aprueban o corrigen el diseño y planificación presentados por el equipo técnico, especialmente lo referente a los presupuestos de obra.
- Monitorización de las obras: especialmente de los costes, que no deben desviarse de los presupuestados y del cumplimiento de los plazos
- Marketing: Los Equipos de Gestión culminan el proceso poniendo en conocimiento del mercado las mejoras en el activo para extraer el mayor valor posible a través de un mejor contrato de alquiler (precio, plazo, garantías, etc.)

Por tanto, las diversas funciones de la gestión de activos se pueden resumir como:

- Medidas de generación de ingresos
- Medidas de control y reducción de costes

## 6.2. – Administración de las propiedades o property management

La administración de los inmuebles es clave para proporcionar la experiencia adecuada a los inquilinos, asegurando para la compañía dos elementos:

- La satisfacción de los inquilinos debido a la atención de sus solicitudes
- El control del activo y sus costes de mantenimiento

La administración llevada a cabo por el Equipo de Gestor tendrá en cuenta las incidencias que ocurran en cada uno de los inmuebles, identificando al inquilino, la gravedad de la misma, identificación de soluciones y seguimiento pormenorizado hasta su completa resolución, dando cuenta al Consejo de administración cuando pueda suponer una desviación en el Plan Estratégico, ya sea al alza o a la baja.

Los Equipos de Gestión, dentro de su función de administración de las propiedades, deben además atender a los proveedores y negociar con ellos los presupuestos de pequeñas reparaciones y servicios recurrentes relacionados con las propiedades, siempre que dichas cuestiones sean responsabilidad de la propiedad y no del propio inquilino.

## 7. INFORMACIÓN FINANCIERA Y COMUNICACIÓN

Con carácter semestral, BWRE y 360 Cora Inmobiliario a quién Matritense Real Estate SOCIMI, S.A., tiene delegada la gestión, elaborará y presentará un Informe de Gestión de los hechos relevantes más significativos respecto de los estados financieros y de gestión general de la sociedad, con referencia especial a los proyectos en desarrollo o en explotación vinculados a la rentabilidad potencial o actual a ofrecer a sus accionistas.

Dentro del departamento financiero, tanto Mariano Jeva Peña junto con BWRE y 360 Cora Inmobiliario son quienes elaboran y revisan los estados financieros. La información sobre los hechos relevantes acaecidos en cada ejercicio fiscal anual o con carácter semestral, se realiza a través de la publicación de estos en la página web de la Sociedad y en la página web de BME Growth, dónde la sociedad cotiza dentro del subsector “inmobiliarias y otros” del Sector “Servicios Inmobiliarios”

En consecuencia, el responsable último de informar sobre los principales hechos relevantes acaecidos, inversiones o desinversiones efectuadas y la evolución de la sociedad es el Consejo de Administración, y la información que deba ser remitida al mercado seguirá el siguiente flujo:

1. Los gestores (BWRE, 360 Cora Inmobiliario y Mariano Jeva), junto con el asesoramiento del Asesor Registrado, elaboran toda la documentación a remitir al mercado
2. El secretario del Consejo de Administración supervisa la elaboración de la documentación.
3. El Consejo de Administración supervisa y valida la versión final del Informe de Gestión semestral, aprueba su comunicación y la forma en que debe ser comunicado.
4. El Presidente del Consejo de Administración de la sociedad o la persona en que delegue esta comunicación remite la información al mercado.

Todos los integrantes del Consejo de Administración son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación a BME Growth y en particular de los derivados de la normativa de aplicación. Esta labor informativa va a ser realizada por el Asesor Registrado en coordinación con el asesor legal de la sociedad.

Además del Equipo de Gestor, la sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

- 1) Auditor de Cuentas Externo, BDO
- 2) Asesor Legal, Arcania
- 3) Valoración de los activos, Savills
- 4) Asesor Registrado, Renta 4 Corporate.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como sociedad cotizada en el BME Growth, se han establecido los siguientes protocolos internos:

- i. Identificación por parte de la Sociedad de un acontecimiento que podría ser considerado como información relevante o información privilegiada.
- ii. Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- iii. Redacción de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.

iv. Revisión, por parte del Consejo de Administración, de la información relevante o información privilegiada consensuada entre la Sociedad y el Asesor Registrado.

v. Carga de la comunicación de información relevante o información privilegiada acordada entre las partes mencionadas anteriormente en la página web del BME Growth, por parte de la Sociedad.

vi. Aprobación de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.

vii. Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de la comunicación de información relevante o información privilegiada.

viii. Carga de la mencionada comunicación de información relevante o información privilegiada en la web de la Sociedad por parte de la misma.

Adicionalmente, ante cualquier duda que surgiera que no hubiera sido objeto de hecho relevante, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

## **8.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente. Cada departamento del Equipo Gestor competente en cada materia realizará control, seguimiento y propuesta de corrección de desviaciones o de mejora de resultados sobre los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad, muy especialmente sobre el grado de cumplimiento de la rentabilidad de cada proyecto de inversión en términos de TIR anual apalancada, a fin de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad.

Matritense tiene identificado un sistema de control interno para asegurarse que toda la información que se envía al mercado vía comunicaciones y en la propia página web coincida y releje una imagen fiel de la compañía.

Toda la base de la información financiera se recoge en los libros contables de la sociedad, que son llevados internamente por uno de los empleados. Cada transacción o movimiento suponen un apunte en los libros para que quede todo reflejado. Al realizarse internamente y no por una empresa externa, la información se verifica al momento directamente con el Equipo Gestor.

A raíz de dichos libros contables, la compañía elabora todos los meses el balance y la cuenta de resultados.

Trimestralmente, cuando se reúne el Consejo de Administración la información es supervisada y monitorizada por los miembros del Consejo.

Toda la información financiera que se comunica al mercado proviene por lo tanto de los registros contables, sin que haya otras cuentas de gestión paralelas.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al contacto regular entre el departamento financiero de BWRE, 360 Cora y el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, Renta4banco, lo que permite que la información publicada en la página web corporativa y la información emitida al Mercado sea consistente y cumpla con los estándares requeridos así como que coincida la información que se difunda en las presentaciones con la comunicada al Mercado y las declaraciones realizadas por los representantes de la empresa a los medios de comunicación y la información comunicada al Mercado.

## **9. CONCLUSION**

La Sociedad dispone de una estructura organizativa que le permite llevar un adecuado control, tanto en la información financiera y sistemas de control interno, como en lo relativo a la transmisión de información que permite cumplir con los requisitos impuestos por BME Growth a través de sus circulares.