

## **Documento informativo de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (MAB-SOCIMI) de Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.**



Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, de la sociedad Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A. El Documento Informativo de Incorporación ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario contenido en el Anexo I de la Circular del MAB 5/2010, de 4 de enero, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el MAB de acciones emitidas por Empresas en Expansión, y la Circular del MAB 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyas acciones se incorporen al Mercado. Designándose a Armabex Asesores Registrados, S.L., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 5/2010, de 4 de enero, y la Circular del MAB 10/2010, 4 de enero. Ni la Sociedad Rectora del Mercado ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo de Incorporación. Se recomienda al inversor leer íntegramente y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

**Diciembre 2013**

Armabex Asesores Registrados, S.L con domicilio social en la Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y provista de N.I.F. número B-85548675, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 26097, Folio 120, Hoja M-470426, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la sociedad Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil, y a los efectos previstos en el apartado quinto B, 1º y 3º y C, de la Circular del MAB 10/2010, de 4 de enero, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil.

---

## **DECLARA**

---

**Primero.** Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la sociedad Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A. cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado Alternativo Bursátil.

**Segundo.** Ha asistido y colaborado con la sociedad Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A. en la preparación y redacción del Documento Informativo de Incorporación exigido por la Circular del MAB 5/2010, 4 de enero, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión, y la Circular del MAB 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyas acciones se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil.

**Tercero.** Ha revisado la información que la sociedad Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A. ha reunido y publicado y entiende que cumple con 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 Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A. en lo que se refiere a los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones asumidas por razón de su incorporación en el Mercado Alternativo Bursátil, así como en la mejor forma de tratar tales hechos y evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

---

## Índice

---

0 INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN .....	6
1 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA AL EMISOR Y SU NEGOCIO .....	9
1.1 Persona o personas físicas 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.....	9
1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad.....	9
1.3 Identificación completa de la Sociedad y objeto social .....	10
1.4 Breve exposición sobre la historia de la Sociedad, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.....	11
1.4.1 Nombre legal.....	11
1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad .....	11
1.4.3 Evolución del capital social de la Sociedad .....	12
1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI.....	13
1.6 Descripción general del negocio del emisor. Actividades que desarrolla. Características de sus servicios. Posición en los mercados en los que opera .....	14
1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, posición en los mercados en los que opera .....	15
1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario .....	28
1.6.3. Información Fiscal .....	28
1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias. ....	40
1.6.5 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 colocación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.....	41
1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.....	48
1.8 Dependencia respecto a licencias .....	48
1.9 Nivel de diversificación.....	49
1.10 Principales inversiones del emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas hasta la fecha del documento. ....	49
1.11 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.....	50

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor.	50
1.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. ....	51
1.14 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros .....	54
1.15 Información relativa a los Administradores y Altos Directivos del Emisor .....	54
1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores) .....	54
1.15.2 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.....	55
1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. 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. ....	56
1.16 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica .....	56
1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital .....	57
1.18 Información relativa a operaciones vinculadas.....	57
1.18.1 Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.....	57
1.18.2 Operaciones realizadas con accionistas significativos .....	58
1.18.3 Operaciones realizadas con administradores y directivos .....	58
1.18.4 Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del mismo grupo ....	58
1.18.5 Autocartera .....	58
1.19 Información Financiera del Emisor 2011 y 2012.....	59
1.19.1. Cuenta de Pérdidas y Ganancias de los ejercicios 2011 y 2012 .....	59
1.19.2. Balances de Situación de los ejercicios 2011 y 2012.....	63
1.19.3 Variación del flujo de caja .....	73
1.19.4 En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informara de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.....	74
1.19.5 Descripción de la política de dividendos .....	74
1.19.6 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre la sociedad. ....	74
1.20 Factores de riesgo .....	75
1.20.1 Riesgos vinculados a la actividad del Emisor.....	75
1.20.2. Riesgos de retención de personal clave .....	77

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

1.20.3 Riesgos asociados a las acciones de la compañía.....	77
2 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.....	79
2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han admitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones.....	79
2.2 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.....	79
2.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan, incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	79
2.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI .....	81
2.5 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....	81
2.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI .....	81
2.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad .....	82
2.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General .....	83
2.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	85
3 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS .....	87
4 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	88
4.1 Información relativa al Asesor Registrado .....	88
4.2 Declaraciones o Informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	88
4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI.....	89

## **Anexos**

**Anexo I:** Estados financieros de Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A. correspondientes a los ejercicios 2011 (meses de noviembre y diciembre) y 2012.

**Anexo II:** Informe de valoración de Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A. emitido por Aguirre Newman Madrid, S.A.U. en el mes de octubre de 2013.

## 0 INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del Mercado Alternativo Bursátil 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, la sociedad Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A. ha encargado a Aguirre Newman Madrid, S.A.U. una valoración independiente de su negocio. En aras de dicho encargo Aguirre Newman Madrid, S.A.U. ha emitido un informe de valoración del negocio de Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A. en el mes de octubre de 2013, una copia del cual se adjunta como **Anexo II** a este Documento Informativo de Incorporación. El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe de Aguirre Newman.

En adelante, los términos que aparezcan en mayúscula en este apartado 0 tendrán el significado que aparecen en las definiciones incluidas en los apartados 1 y sucesivos de este Documento Informativo de Incorporación.

Aguirre Newman en su informe ha realizado una valoración de la empresa en funcionamiento en base a la metodología de Net Asset Value (NAV) utilizando un descuento de flujos de caja operativo para la determinación del valor de los activos inmobiliarios. El método del cálculo del NAV establece el posible rango de valor como la suma algebraica de los siguientes componentes:

- a) Valor presente a la fecha de valoración de los flujos libres de caja operativos que se estima generará cada uno de los activos que conforman la cartera de la Sociedad a lo largo del periodo proyectado (Valor del negocio de la Sociedad). El cálculo del valor de actualización ha utilizado las siguientes variables:
  - (i) Flujos de caja: Dichas proyecciones responden a las estimaciones de ingresos y gastos para los ejercicios que finalizan el 31 de diciembre de 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017, siendo éste el periodo de análisis considerado por Aguirre Newman para la elaboración de dichas proyecciones.
  - (ii) Valor de reversión: Dicho valor se ha estimado a través de la fórmula de descuento de flujo indefinidos con crecimiento constante, considerando un valor de los activos en base al supuesto de perpetuación de los flujos futuros a partir del quinto año a una tasa de crecimiento constante (g) y que en este caso ha sido un 2,5%. Para ello se ha empleado la siguiente fórmula:  $VR_n = CF_n(1+g) / (K-g)$ .
  - (iii) Tipo de actualización: Los tipos de actualización han sido estimados a partir de la rentabilidad media anual del tipo medio de la deuda del estado con vencimiento superior a dos años más una prima de riesgo en función de las diferentes tipologías de activos. Teniendo en cuenta los valores estimados para los diferentes parámetros descritos, se ha calculado una tasa para la Sociedad del 7,63%.
- b) En la valoración de la Sociedad, el suelo sito en Mijas (Málaga) no se ha descontado a través del valor presente ya que no está previsto que genere flujos de caja durante el período de

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

análisis considerado por Aguirre Newman. Dicho activo se ha agregado a la valoración de la Sociedad bajo el valor estimado por Aguirre Newman en su informe de valoración que se adjunta como **Anexo II** a este Documento Informativo.

- c) Valor asignado a otros activos y pasivos a 31 de julio de 2013: La partida de otros activos y pasivos incluye los siguientes conceptos: inversiones financieras, otros activos, otros pasivos. De acuerdo con el balance de situación de la Sociedad a 31 de julio de 2013, facilitado por la Dirección de la Sociedad, el valor neto de estos activos y pasivos asciende a un importe negativo de quinientos setenta y seis mil ochocientos ochenta y cinco euros (-€576.885).
- d) Posición financiera neta consolidada de la Sociedad a 31 de julio de 2013: La posición financiera neta incluye los saldos de los siguientes conceptos del Balance de Situación de la Sociedad a 31 de julio de 2013: deuda financiera a corto y largo plazo, así como efectivo y otros activos realizables a corto plazo. Con arreglo a dicho balance de situación, facilitado por la Dirección de la Sociedad, la posición financiera neta asciende a un importe negativo de quinientos dieciséis mil setecientos setenta euros (-€516.770).
- e) Minoritarios: En la Sociedad que analizamos no hay ajustes por minoritarios.
- f) Costes de estructura: Valor actual neto de los gastos de estructura previstos actualizados a una tasa de riesgo estimada para el negocio. En este caso se ha proyectado los gastos actuales de estructura, esto es, tres mil ciento veintisiete euros (€3.127) por mes, durante el período de análisis (octubre 2013 a diciembre 2017). Al final de dicho período se ha estimado el valor residual de dicho coste capitalizando el mismo a una tasa equivalente del CMPC menos el crecimiento constante aplicado (1%).
- g) En la valoración no se han tenido en cuenta los gastos de constitución de la Sociedad. Dichos gastos no serían repercutidos a un inversor.

De acuerdo con las bases de información y los procedimientos empleados, así como con la metodología de valoración utilizada, Aguirre Newman ha estimado que el rango potencial de valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad a 15 de octubre de 2013 estaría comprendido en un rango de entre cinco millones ciento sesenta y dos mil quinientos treinta y tres euros (€ 5.162.533) y seis millones quinientos treinta y uno mil ochocientos cuarenta y dos euros (€6.531.842), lo que da un precio por acción de la Sociedad comprendido entre un euro con veintisiete céntimos de euro (€1,27) y un euro con sesenta céntimos de euro (€1,60).

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de PROMORENT SOCIMI, además de toda la información expuesta en este Documento Informativo, deben de tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.20, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

#### **Resolución unilateral de los contratos de arrendamiento**

La Sociedad es propietaria de una cartera de activos inmobiliarios objeto de arrendamiento. Aunque el número de contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad sea elevado y el

número de arrendatarios sea muy diversificado, un número significativo de los actuales arrendatarios podrían decidir unilateralmente resolver en cualquier momento sus respectivos contratos de arrendamiento y por tanto disminuir el nivel de ocupación de los inmuebles de la Sociedad objeto de arrendamiento, lo que probablemente llevaría a una reducción de los márgenes de negocio, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, los resultados operativos, los flujos de efectivo o la valoración de la Sociedad.

#### **Evolución negativa del mercado de alquiler**

Aguirre Newman en su informe de valoración de la Sociedad ha tenido en cuenta como base de cálculo de sus ingresos la renta para cada inmueble. Existe un riesgo de que se produzca una evolución negativa en el mercado inmobiliario lo que afectaría negativamente al nivel de las rentas, de tal forma que en la renovación de los contratos de arrendamiento actualmente suscritos por la Sociedad puede ser que ésta no obtenga rentas en la cuantía estimada.

#### **Concentración de inmuebles en una determinada zona urbana**

La mitad de los inmuebles que integran la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad, en particular, nueve (9) de los dieciocho (18) activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, están situados en un mismo edificio ubicado en Madrid, calle Alcalá número 80. Como consecuencia, el negocio de la Sociedad depende en gran medida de las condiciones de la economía de Madrid en general y de la demanda de espacio residencial en esa zona en particular. El éxito y viabilidad de las estimaciones realizadas en el informe de Aguirre Newman podrían verse en gran medida afectados por acontecimientos de tipo urbanístico, regulatorio o de demanda social referidos única y exclusivamente a dicha zona geográfica.

#### **Recomendaciones de buen gobierno**

La Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas (conocido como el "Código Unificado") ni tampoco dispone de reglamentos específicos para regular el funcionamiento de su Junta General y de su Consejo de Administración. Esta situación no facilita ni la transparencia ni la información de potenciales inversores que puedan estar interesados en formar parte de la estructura accionarial de la Sociedad.

Éstos no son los únicos riesgos a los que el Emisor podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en el apartado 1.20 de este Documento. Además podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

#### **Fijación del Precio de incorporación al MAB.**

En consideración del informe inmobiliario emitido en el mes de octubre de 2013 por el asesor inmobiliario Aguirre Newman, Don José Pavón Olid, en su condición de Consejero Delegado de la Sociedad y en virtud de la delegación de facultades otorgadas a su favor en el seno de las reuniones de la Junta General de accionistas y del Consejo de Administración celebradas el



pasado 4 de noviembre de 2013, ha fijado un valor de referencia para cada una de las acciones de la Sociedad de un euro con cuarenta y cinco céntimos de euro (€1,45), lo que supone valorar la Sociedad en cinco millones novecientos ocho mil ciento veinticinco euros con cero cinco céntimos de euro (€5.908.125,05). Esta valoración de la Sociedad está comprendida en los rangos de valoración establecidos por Aguirre Newman en su informe de valoración.

## 1 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA AL EMISOR Y SU NEGOCIO

---

*1.1 Persona o personas físicas 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.*

---

Don José Pavón Olid, en nombre y representación de la sociedad Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A. (en adelante, indistintamente, "**PROMORENT**", la "**Sociedad**" o el "**Emisor**"), en su calidad de Consejero Delegado, cargo para el que fue nombrado según resulta de la escritura autorizada el día 11 de noviembre de 2011 ante el Notario de Madrid, Don José Manuel Hernández Antolín, con el número 3.903 de su protocolo y debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la hoja registral de dicha compañía con inscripción número 1, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo de Incorporación (en adelante, el "**Documento Informativo**" o el "**Documento**"), cuyo formato se ajusta a la normativa y regulación del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, indistintamente, el "**Mercado**" o el "**MAB**") prevista para el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**SOCIMI**") establecida en la Circular del MAB 5/2010, de 4 de enero, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado de acciones emitidas por Empresas en Expansión y la Circular del MAB 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las SOCIMI cuyas acciones se incorporen al Mercado (en adelante, ambas Circulares del MAB 5/2010 y 2/2013 serán denominadas conjuntamente la "**Regulación del MAB relativa a SOCIMI**"). En adelante, el segmento creado en el Mercado específicamente para las SOCIMI será denominado el "**MAB SOCIMI**".

Don José Pavón Olid, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

### *1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad*

---

Gimeno Auditores, S.L.P. (en adelante, "**Gimeno Auditores**") fue designado auditor de la Sociedad en la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada con carácter universal y extraordinario el día 31 de diciembre de 2011 para la revisión de sus cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2011, 2012 y 2013.

Gimeno Auditores es una sociedad domiciliada en Madrid, calle Doce de Octubre número 5, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 26569, Folio 40, Sección 8, Hoja M-478820, con C.I.F. número B-85592343, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas bajo el número S-1959.

PROMORENT, en el marco de la incorporación de sus acciones al MAB, ha formulado unos estados financieros correspondientes a los años 2011 (meses de noviembre y diciembre) y 2012, que han sido auditados por Gimeno Auditores. Dichos estados financieros han sido formulados conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados en España. Se adjunta como **Anexo I** al presente Documento Informativo una copia de dichos estados financieros.

---

### *1.3 Identificación completa de la Sociedad y objeto social*

---

PROMORENT es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida y con domicilio social en Madrid, calle Alcalá número 80, con C.I.F. número A-86249331. Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de “Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.” por medio de escritura autorizada el día 11 de noviembre de 2011 por el Notario de Madrid, Don José Manuel Hernández Antolín, bajo el número 3.903 de su protocolo. La Sociedad consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 29.411, folio 146, sección 8, hoja M-529389 e inscripción 1ª.

El objeto social de PROMORENT está indicado en el artículo segundo de sus estatutos sociales cuyo texto se transcribe literalmente a continuación:

**ARTICULO SEGUNDO.-** *La Sociedad tiene por objeto:*

- 1.- La adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
- 2.- La tenencia de participaciones en el capital social de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar que al establecido para éstas en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- 3.- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen que al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan con los requisitos de inversión establecidos en la normativa aplicable a SOCIMI.*
- 4.- La tenencia de acciones o participaciones en Entidades de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre.*
- 5.- La realización de actividades accesorias al arrendamiento de inmuebles, tales como construcción de inmuebles, aseguramiento, mantenimiento, vigilancia, limpieza, arrendamiento de inmuebles por cuenta de terceros y el de asesoramiento legal, administrativo y fiscal de la actividad de arrendamiento de inmuebles. Todas estas actividades las podrá realizar también mediante la titularidad de participaciones en sociedades con idéntico o análogos objetos sociales.*

## *1.4 Breve exposición sobre la historia de la Sociedad, incluyendo referencia a los hitos más relevantes*

---

### **1.4.1 Nombre legal**

En el mes de noviembre del año 2011, el grupo familiar Pavón Olid fundó la compañía Promociones, Renta y Mantenimiento, SOCIMI, S.A., la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de diciembre de 2011.

### **1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad**

El grupo familiar Pavón Olid cuenta con más de 25 años de experiencia en el negocio inmobiliario.

La Sociedad nació en el mes de noviembre de 2011 en Madrid como una compañía dedicada al arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana propiedad del grupo familiar Pavón Olid.

Con la creación de la Sociedad el objetivo del principal socio fundador, Don José Pavón Olid, fue optimizar fiscalmente la estructura del patrimonio inmobiliario del grupo familiar Pavón Olid para lo cual decidieron crear una SOCIMI, la cual quedó inscrita el 28 de diciembre de 2011 en el Registro Mercantil de Madrid. No obstante, los socios promotores no presentaron ante las autoridades tributarias la correspondiente solicitud de aplicación del régimen fiscal especial previsto para las SOCIMI en la medida en que a finales de 2011 se preveía una reforma inminente del régimen legal aplicable a este tipo de entidades.

En el año 2011 el régimen legal aplicable a las SOCIMI era el establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIS (en adelante, la "**Ley 11/2009**"). Dicha normativa ya establecía un régimen fiscal especial para las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades y un régimen especial para sus accionistas en sus respectivos impuestos personales. No obstante, el régimen legal de las SOCIMIS se mejoró sustancialmente con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptaron diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (en adelante, la "**Ley 16/2012**"), que modificó, entre otras leyes, la Ley 11/2009. Con esta reforma se aprobó, por una parte, un sistema de tributación a tipo cero en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMI, lo que permitió de una vez equipararlas con el régimen fiscal de aquellas otras entidades extranjeras de similar o idéntica actividad (conocidas como *Real Estate Investments Trusts* o *REITs*) en las que el gravamen de las rentas generadas por su actividad recaían en los socios y no en las propias sociedades, y por otra parte, se permitió que las acciones de las SOCIMI pudiesen cotizar no solamente en un mercado regulado (tal y como se establecía en la Ley 11/2009 antes de su reforma) sino también en un sistema multilateral de negociación, tanto españoles como de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo (lo cual es un requisito necesario para poder aplicar el régimen fiscal especial previsto para las SOCIMI). Dicho esto, a partir del 27 de diciembre de 2012, para poder aplicar el sistema de tributación a tipo cero, las SOCIMI pueden optar por la cotización de sus acciones en mercados regulados, sujetos con carácter general a mayores exigencias regulatorias, o en sistemas multilaterales de negociación (como el MAB), cuya regulación siempre resulta mucho más flexible.

Con fecha 11 de septiembre de 2012 la Sociedad tomó la decisión de solicitar ante las autoridades tributarias la aplicación del régimen fiscal especial previsto para las SOCIMI. Dicha decisión fue

adoptada cuando la reforma del régimen legal de SOCIMI estaba casi determinada en todo su alcance (de hecho, dicha reforma se aprobó tres meses y medio después de presentar la solicitud ante las autoridades tributarias).

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad cuenta con dieciocho (18) inmuebles en cuatro (4) provincias del territorio nacional cuya descripción se incluye en el apartado 1.6.1 siguiente. Trece (13) de los inmuebles propiedad de la Sociedad fueron aportados por los accionistas fundadores en el momento de constitución de la Sociedad en el mes de noviembre de 2011 y los restantes cinco (5) inmuebles propiedad de la Sociedad fueron aportados por uno de sus accionistas fundadores, Marqués de Arlabán, S.L.U., en el marco de una ampliación de capital social acordada en el mes de octubre de 2013.

En el informe de valoración de Aguirre Newman se diseña una estrategia de la Sociedad para los próximos ejercicios basada en un crecimiento diversificado de su cartera de inmuebles tanto por su localización geográfica como por la naturaleza y uso de los mismos. En función del grado de aceptación, desarrollo y resultado de dicha estrategia, el grupo familiar Pavón Olid podrá ir adoptando decisiones de incorporar nuevos activos inmobiliarios de su propiedad así como de terceros inversores para lo cual se llevarán a cabo los correspondientes aumentos de capital social de la Sociedad.

#### **1.4.3 Evolución del capital social de la Sociedad**

En virtud de la escritura pública de constitución de la Sociedad otorgada el día 11 de noviembre de 2011, las sociedades Promociones Renta y Mantenimiento S.L., Inversiones Marqués de Arlabán, S.L., Marqués de Arlabán, S.L.U., Unicentro Mijas, S.L. y Urbanizadora Río Alarcón, S.L., todas ellas controladas por Don José Pavón Olid, constituyeron la Sociedad con un capital social inicial de quince millones de euros (€15.000.000) mediante la aportación de trece (13) activos inmobiliarios. En el momento de constitución de la Sociedad el capital exigible a las SOCIMI, según resultaba de la legislación vigente en aquel momento, era de quince millones de euros (€15.000.000). El capital social de la Sociedad estaba representado por 15.000 acciones nominativas, acumulables e indivisibles, de mil euros (€1.000) de valor nominal cada una, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas en un 40,57%, lo que representaba un capital social desembolsado de seis millones ochenta y cinco mil quinientos euros (€6.085.500).

Tras las modificaciones introducidas en el régimen legal de SOCIMI por la Ley 16/2012, entre ellas, la reducción del capital social exigible a las SOCIMI a cinco millones de euros (€5.000.000), la Junta General de accionistas de la Sociedad acordó el 30 de diciembre de 2012 reducir su capital social en ocho millones novecientos diez mil euros (€8.910.000) mediante la reducción del valor nominal de todas sus acciones, quedando establecido el nuevo capital social en seis millones noventa mil euros (€6.090.000), representado por 15.000 acciones de cuatrocientos seis euros (€406) de valor nominal cada una. En el marco de dicha Junta General, los accionistas fundadores también realizaron un desembolso en efectivo por importe total de cuatro mil quinientos euros (€4.500), por lo que el capital social de la Sociedad quedó íntegramente desembolsado. Con estos acuerdos, el objeto de la Sociedad fue ajustar el importe de su capital social al nuevo capital social mínimo aplicable a las SOCIMI y además proceder a su total desembolso, lo que es un requisito necesario para la incorporación de acciones en el Mercado.

Con objeto de adecuar el valor nominal de las acciones de la Sociedad a una operativa bursátil más eficiente y facilitar su liquidez en un sistema de negociación organizado como el MAB, la

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Sociedad acordó en dos Juntas Generales de accionistas celebradas con carácter universal y extraordinario los días 10 de agosto y 15 de octubre de 2013 reducir el valor nominal de sus acciones en circulación mediante el aumento del número de acciones sin modificar la cifra de capital social (*split*). Tras dichas operaciones de reducción del valor nominal de las acciones, el capital social de la Sociedad, esto es, seis millones noventa mil euros (6.090.000 €), quedó representado por 3.045.000 acciones, de dos euros (€2) de valor nominal cada una, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos.

En el seno de la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 15 de octubre de 2013 se acordó también aumentar el capital social por importe de dos millones cincuenta y nueve mil ciento treinta y ocho euros (€2.059.138), mediante la emisión y puesta en circulación de 1.029.569 nuevas acciones, de dos euros (€2) de valor nominal cada una de ellas. Dicho aumento de capital fue suscrito íntegramente por la sociedad Marqués Arlabán, S.L., previa renuncia del derecho de suscripción preferente del resto de los accionistas de la Sociedad, mediante la aportación de cinco (5) inmuebles. Tras dicho aumento de capital, el capital social de la Sociedad quedó fijado en ocho millones ciento cuarenta y nueve mil ciento treinta y ocho euros (€8.149.138), representado por 4.074.569 acciones, de dos euros (€2) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos.

La estructura accionarial de la Sociedad en el momento de su constitución era la siguiente:

Accionistas	Número de acciones*	%
Marqués de Arlabán, S.L.U.	5.876	39,17
Unicentro Mijas, S.L.,	3.692	24,61
Promociones Renta y Mantenimiento, S.L.	2.590	17,27
Inversiones Marqués de Arlabán, S.L.	1.593	10,62
Urbanizadora Río Alarcón, S.L.,	1.249	8,33
<b>Total</b>	<b>15.000</b>	<b>100</b>

\* Las acciones de la Sociedad en el momento de su constitución tenían un valor nominal de mil euros (€1.000).

A la fecha del presente Documento Informativo la estructura accionarial de la Sociedad es la siguiente:

Accionistas	Número de acciones	%
Marqués de Arlabán, S.L.U.	2.222.397	54,54
Unicentro Mijas, S.L.,	749.476	18,40
Promociones Renta y Mantenimiento, S.L.	525.770	12,90
Inversiones Marqués de Arlabán, S.L.	323.379	7,94
Urbanizadora Río Alarcón, S.L.,	253.547	6,22
<b>Total</b>	<b>4.074.569</b>	<b>100</b>

\* Las acciones de la Sociedad tienen actualmente un valor nominal de dos euros (€2).

### ***1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI***

Las razones que han llevado a PROMORENT a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son, principalmente, las siguientes:

- Cumplir con el requisito de cotización de las acciones de la Sociedad, al que queda sujeto la aplicación del sistema de tributación a tipo cero en el Impuesto sobre Sociedades

previsto para las SOCIMI en la Ley 11/2009, recientemente modificada por la Ley 16/2012. Desde su creación en 2009, las acciones de las SOCIMI tenían que cotizar en un mercado regulado (como las Bolsas de Valores Españolas), pero desde el pasado 27 de diciembre de 2012 las SOCIMI pueden optar por cotizar sus acciones en sistemas multilaterales de negociación (como el MAB), con una regulación más flexible y sujeta a menores exigencias regulatorias en materia de información y transparencia.

- Permitir la captación de recursos propios para el futuro crecimiento de la Sociedad mediante la incorporación de nuevos inversores.
- Situarse en disposición de atraer a nuevos inversores que consideren atractivo el negocio de la Sociedad.
- Diferenciar y posicionar la imagen de transparencia y profesionalidad de la Sociedad de cara a socios, clientes, proveedores, inversores y a la sociedad en general.
- Estar en una posición competitiva ventajosa para realizar posibles adquisiciones de nuevos activos.
- Incrementar la liquidez de los accionistas de la Sociedad, mediante los mecanismos previstos en la incorporación de acciones en el MAB, que facilitan la existencia de posiciones compradoras por parte del Proveedor de Liquidez (tal y como se define en el apartado 2.9 siguiente) para hacer frente a eventuales ofertas de venta de títulos por parte de los accionistas.
- Estar en disposición de ofrecer a eventuales inversores la compra parcial o total de títulos de la Sociedad.

---

### *1.6 Descripción general del negocio del emisor. Actividades que desarrolla. Características de sus servicios. Posición en los mercados en los que opera*

---

El negocio de la Sociedad se basa en el arrendamiento y gestión de una cartera compuesta por dieciocho activos inmobiliarios. Dicha cartera está compuesta por una tipología de activos diversificada, englobando desde viviendas y locales comerciales hasta suelos rústicos para su arrendamiento a empresas de explotación agrícola y ganadera. Asimismo la cartera inmobiliaria de la Sociedad incluye un proyecto para el desarrollo de un establecimiento hotelero bajo un esquema de arrendamiento en el término municipal de Mijas (Málaga).

Por otro lado, desde un punto de vista geográfico, la cartera se concentra mayoritariamente en la provincia de Madrid (donde la Sociedad tiene catorce de sus dieciocho activos).

En el presente capítulo se lleva a cabo un análisis individualizado y global de los activos que conforman la mencionada cartera en el que se revisan los siguientes aspectos respecto de cada uno de ellos: (a) una estimación de su valor actual de mercado; (b) su localización; (c) su ubicación; y (d) la tipología de cada uno de los activos.

Finalmente se realiza una revisión de los mercados en los que se ubican los activos así como el posicionamiento de éstos en los mismos.

**1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, posición en los mercados en los que opera**

*1.6.1.1. Descripción general de los activos inmobiliarios*

La Sociedad objeto de análisis está compuesta por un total de dieciocho activos inmobiliarios. A continuación se muestra una tabla en la que se describen los activos inmobiliarios de la Sociedad y sus características básicas a fecha 31 de octubre de 2013:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

INMOVILIZADO		Superficie (m <sup>2</sup> )	Situación	Renta Mensual (€)
FINCA 1 Local nº1 set. C/Rincón 9, Guijuelo		216,6	Vacío	-
FINCA 2 Local nº2 bajo C/Rincón 9, Guijuelo		183	Vacío	-
FINCA 3 Vivienda nº15 3º Int. Izda. C/Alcalá 80, Madrid		106,1	Alquilado	1.595 €
	(a) Vivienda 3º Int. Izda. A	35,13	Alquilado	500 €
	(b) Vivienda 3º Int. Izda. B	35,13	Alquilado	500 €
	(c) Vivienda 3º Int. Izda. C	35,81	Alquilado	595 €
FINCA 4 Vivienda nº3 C/Clara Campoamor, Alicante		243	Alquilado	1.200 €
FINCA 5 Parcela Sector 50 Mijas, Málaga		3.623	Vacío	-
FINCA 6 Parcela Rústica nº 2 Pol. 13, Navalagamella, Madrid		78.426	Alquilado	1.000 €
FINCA 7 Parcela Rústica nº 4 Pol. 13, Navalagamella, Madrid		20.516	Alquilado	
FINCA 8 Vivienda nº32 Pº Carlos III 26, San Lorenzo de El Escorial, Madrid		174	Alquilado	1.100 €
FINCA 9 Vivienda nº19 4º Int. Izda. C/Alcalá 80, Madrid		106,1	Alquilado	1.100 €
	(a) Vivienda 4º Int. Izda. A	35,13	Alquilado	550 €
	(b) Vivienda 4º Int. Izda. B	39,63	Alquilado	550 €
	(c) Vivienda 4º Int. Izda. C	31,31	Vacío	-
FINCA 10 Vivienda nº 18 4º Int. Dcha. C/Alcalá 80, Madrid		136,3	Alquilado	1.910 €
	(a) Vivienda 4º Int. Dcha. A	43,44	Alquilado	620 €
	(b) Vivienda 4º Int. Dcha. B	41,69	Alquilado	600 €
	(c) Vivienda 4º Int. Dcha. C	51,13	Alquilado	690 €
FINCA 11 Vivienda nº 14 3º Int. Dcha. C/Alcalá 80, Madrid		140,4	Alquilado	2.050 €
	(a) Vivienda 3º Int. Dcha. A	47,58	Alquilado	750 €
	(b) Vivienda 3º Int. Dcha. B	41,69	Alquilado	650 €
	(c) Vivienda 3º Int. Dcha. C	51,13	Alquilado	650 €
FINCA 12 Local nº3 Toledo 101, Madrid		187,66	Alquilado	2.331,00 €
FINCA 13 Local nº20 pto. Balbarán 45, Madrid		125,95	Alquilado	2.119,00 €
FINCA 14 Vivienda nº5 1º Ext. Izda. C/Alcalá 80, Madrid		110	Alquilado	1.950,00 €
	(a) Vivienda 1º Ext. Izda. A	27,39	Alquilado	550,00 €
	(b) Vivienda 1º Ext. Izda. B	40,84	Alquilado	700,00 €
	(c) Vivienda 1º Ext. Izda. C	41,77	Alquilado	700,00 €
FINCA 15 Vivienda nº12 3º Ext. Dcha. C/Alcalá 80, Madrid		85,93	Alquilado	450,00 €
	(a) Vivienda 3º Ext. Dcha. A	27,77	Vacío	-
	(b) Vivienda 3º Ext. Dcha. B	29,21	Alquilado	450,00 €
	(c) Vivienda 3º Ext. Dcha. C	28,95	Vacío	-
FINCA 16 Vivienda nº 13 3º Ext. Izda. C/Alcalá 80, Madrid		108,15	Alquilado	1.850,00 €
	(a) Vivienda 3º Ext. Izda. A	41,13	Alquilado	550,00 €
	(b) Vivienda 3º Ext. Izda. B	39,76	Alquilado	650,00 €
	(c) Vivienda 3º Ext. Izda. C	27,26	Alquilado	650,00 €
FINCA 17 Vivienda nº16 4º Ext. Dcha. C/Alcalá 80, Madrid		85,93	Alquilado	1.780,00 €
	(a) Vivienda 4º Ext. Dcha. A	27,77	Alquilado	600,00 €
	(b) Vivienda 4º Ext. Dcha. B	29,21	Alquilado	590,00 €
	(c) Vivienda 4º Ext. Dcha. C	28,95	Alquilado	590,00 €
FINCA 18 Vivienda nº17 4º Ext. Izda. C/Alcalá 80, Madrid		107,48	Alquilado	1.900,00 €
	(a) Vivienda 4º Ext. Izda. A	40,9	Alquilado	500,00 €
	(b) Vivienda 4º Ext. Izda. B	39,98	Alquilado	700,00 €
	(c) Vivienda 4º Ext. Izda. C	26,6	Alquilado	700,00 €



Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

A continuación se indica una estimación del valor actual de mercado de cada uno de los activos que componen la cartera inmobiliaria de la Sociedad a fecha 31 de octubre de 2013:

INMOVILIZADO	Superficie (m2)	Valor estimado de mercado
FINCA 1 local nº1 set. C/Rincón 9, Guijuelo	216,60	42.000,00 €
FINCA 2 local nº2 bajo C/Rincón 9, Guijuelo	183,00	106.000,00 €
FINCA 3 Vivienda nº15 3º Int. Izda. C/Alcalá 80, Madrid	106,10	424.000,00 €
FINCA 4 Vivienda nº3 C/Clara Campoamor, Alicante	243,00	267.000,00 €
FINCA 5 Parcela Sector 50, Mijas, Málaga	3.623,00	1.700.000,00 €
FINCA 6 Parcela Rústica 2 Pol. 13, Navalagamella, Madrid	78.426,00	171.000,00 €
FINCA 7 Parcela Rústica 4 Pol. 13, Navalagamella, Madrid	20.516,00	
FINCA 8 Vivienda nº32 Pº Carlos III 26, San Lorenzo de El Escorial	174,00	500.000,00 €
FINCA 9 Vivienda nº19 4º Int. Izda. C/Alcalá 80, Madrid	106,10	440.000,00 €
FINCA 10 Vivienda nº 18 4º Int. Dcha. C/Alcalá 80, Madrid	136,30	514.000,00 €
FINCA 11 Vivienda nº 14 3º Int. Dcha. C/Alcalá 80, Madrid	140,40	553.000,00 €
FINCA 12 local nº3 Toledo 101, Madrid	187,66	414.000,00 €
FINCA 13 local nº20 pto. Balbarán 45, Madrid	125,95	313.000,00 €
FINCA 14 Vivienda 1º Ext. Izda. C/Alcalá 80, Madrid	110,00	525.000,00 €
FINCA 15 Vivienda 3º Ext. Dcha. C/Alcalá 80, Madrid	85,93	455.000,00 €
FINCA 16 Vivienda 3º Ext. Int. C/Alcalá 80, Madrid	108,15	497.000,00 €
FINCA 17 Vivienda 4º Ext. Dcha. C/Alcalá 80, Madrid	85,93	477.000,00 €
FINCA 18 Vivienda 4º Ext. Izda. C/Alcalá 80, Madrid	107,48	511.000,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>7.909.000,00 €</b>

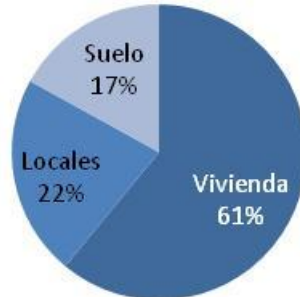
Se incluye como **Anexo II** a este Documento Informativo un informe inmobiliario emitido en el mes de octubre de 2013 por el asesor inmobiliario Aguirre Newman Madrid, S.A.U. (en adelante, "**Aguirre Newman**") en el que se incluye una descripción de cada uno de los activos de la Sociedad, así como una estimación del valor de la Sociedad en base al plan de negocio inmobiliario, todo ello de conformidad con la normativa y regulación aplicable al Mercado. Tal y como se menciona en dicho informe inmobiliario, el método de valoración utilizado para una estimación de un posible rango de precios del total de las acciones de la Sociedad ha sido el Net Asset Value (NAV) utilizando un descuento de flujos de caja operativo para la determinación del valor de cada uno de sus activos inmobiliarios.

En dicho informe se incluye una descripción de las hipótesis consideradas y resultados obtenidos en la estimación de valor de mercado de cada uno de los activos así como una descripción de cada uno de los mercados en los que la Sociedad opera y de cada uno de sus inmuebles. Se describe detalladamente los distintos métodos de valoración empleados por Aguirre Newman para valorar cada uno de los inmuebles de la Sociedad. Estos métodos son los estándares de mercado y los que proceden según criterios establecidos por Aguirre Newman como los más adecuados para llegar a una valoración fiel de los mismos.

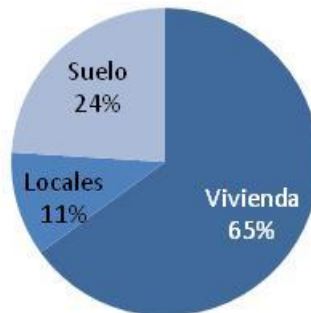
Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

La mayor parte de los activos de la cartera (tanto en número como en valor) corresponden a la tipología de viviendas, como se desprende de los siguientes gráficos:

Distribución cartera por tipología (según número activos)



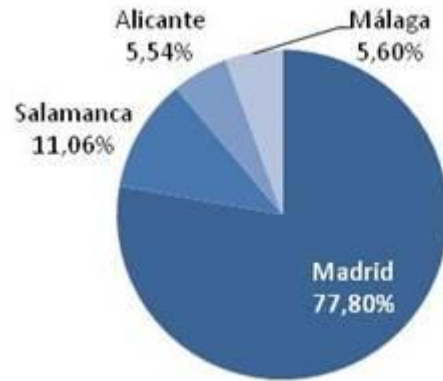
Distribución cartera por tipología (según valor activos)



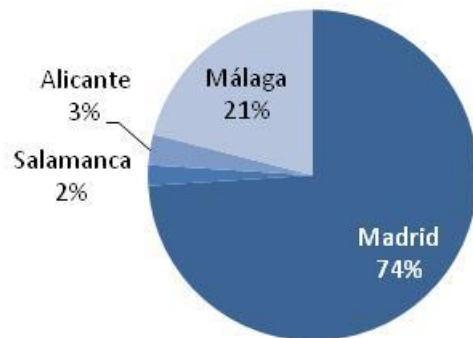
En cuanto a la tipología de vivienda, salvo la vivienda situada en San Lorenzo de El Escorial (Madrid), el resto de viviendas responden al segmento de primera residencia. Igualmente, es preciso destacar que la vivienda situada en Alicante responde tanto al segmento de primera residencia como vacacional.

La mayor parte de los activos que conforman la cartera inmobiliaria de la Sociedad se concentran en la provincia de Madrid (tanto en número como en porcentaje sobre el valor total estimado de mercado). Por tanto, la dispersión geográfica de los activos inmobiliarios de la Sociedad es moderada. En los siguientes gráficos se describe la localización geográfica de la cartera inmobiliaria de la Sociedad (según el número de activos y su valor):

Distribución cartera por localización (según número activos)



Distribución cartera por localización (según valor activos)



En cuanto a su ubicación, salvo en lo que se refiere a los locales comerciales sitos en Madrid y Guijuelo (Salamanca), los inmuebles de la Sociedad presentan buenas ubicaciones desde un punto de vista inmobiliario. Las viviendas de Madrid y Alicante están situadas en zonas con una demanda elevada. Igualmente las fincas rústicas sitas en Navalagamella (Madrid) se ubican en una zona con demanda para actividades agrícolas y ganaderas. Finalmente el suelo urbano ubicado en Mijas (Málaga) se localiza en una zona consolidada y reconocida internacionalmente a nivel turístico, ubicada en el interior del término municipal de Mijas al otro lado de la Autovía del Mediterráneo (A-7).

#### *1.6.1.2. Situación y estado de los activos inmobiliarios.*

A continuación se incluye una descripción y principales características de cada uno de los dieciocho inmuebles de la Sociedad.

a) Locales comerciales:

**Local comercial sito en calle Toledo número 101, Madrid**

Este local se ubica en Madrid, calle Toledo número 101 y se encuentra en la planta baja de un edificio de oficinas colectivas dispuesto en esquina. La superficie se distribuye principalmente en planta baja con una superficie de 143,11 m<sup>2</sup> y un anexo de 44,55 m<sup>2</sup> en la planta sótano. Su interior cuenta con techo acústico, luminarias empotradas y sistema de instalación eléctrica y climatización.

El local está gravado con una hipoteca de cincuenta seis mil doscientos cuarenta y cinco euros con once céntimos de euro (€56.245,11) a favor de Unimm (actualmente adquirida por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A).

**Local comercial sito en la calle Puerto Balbarán número 45, Madrid**

Este local se ubica en Madrid, calle Puerto Balbarán número 45, y se encuentra en la planta baja de un edificio de viviendas colectivas dispuesto en esquina. Cuenta con una superficie de 125,95 m<sup>2</sup> distribuidos en un espacio diáfano, ocupado en la actualidad por estantes y un pequeño cuarto destinado a almacén. El interior cuenta con techo acústico con luminarias empotradas e instalación eléctrica y climatización.

El local está gravado con una hipoteca de ciento setenta y cuatro mil doscientos euros (€174.200) a favor de Banco Popular Español, S.A.

**Local nº 1 sótano sito en calle Rincón número 9, Guijuelo (Salamanca)**

El activo es un sótano ubicado en un edificio residencial de Guijuelo (Salamanca). Su superficie asciende a 216,60 m<sup>2</sup>. Anteriormente fue utilizado como almacén de jamones, por lo que únicamente está habilitado a tal efecto.

**Local nº 2 bajo sito en calle Rincón numero 9, Guijuelo (Salamanca)**

El activo es un local comercial en planta baja ubicado en un edificio residencial de Guijuelo (Salamanca). Su superficie asciende a 183 m<sup>2</sup>. El local se distribuye en dos estancias diáfanas en las que se dispone de instalación eléctrica y de climatización por lo que está habilitado para cualquier uso comercial.

b) Viviendas:

**Vivienda 3º Interior Izquierda sita en calle Alcalá número 80, Madrid**

Se trata de tres viviendas en la tercera planta del edificio situado en Madrid, en la céntrica calle Alcalá número 80. Se encuentran situadas en la mano izquierda de la escalera interior, bajo la nomenclatura 3º Int. Izda A, 3º Int. Izda B y 3º Int. Izda C. La vivienda A tiene una superficie total construida de 35,13 m<sup>2</sup>, la vivienda B de 35,13 m<sup>2</sup> y la vivienda C de 35,81

m<sup>2</sup>. El conjunto de estas tres viviendas supone una cuota de participación del 3,87% del edificio sito en la calle Alcalá número 80.

#### **Vivienda 3º Interior Derecha sita en calle Alcalá número 80, Madrid**

Se trata de tres viviendas en la tercera planta del edificio situado en Madrid, en la céntrica calle Alcalá número 80. Se encuentran situadas en la mano derecha de la escalera interior bajo la nomenclatura 3º Int. Dcha A, 3º Int. Dcha B y 3º Int. Dcha C. La vivienda A tiene una superficie total construida de 47,58 m<sup>2</sup>, la vivienda B de 41,69 m<sup>2</sup> y la vivienda C de 51,13 m<sup>2</sup>. El conjunto de estas tres viviendas supone una cuota de participación del 3,87% del edificio sito en la calle Alcalá número 80.

#### **Vivienda 4º Interior Izquierda sita en calle Alcalá número 80, Madrid**

Se trata de tres viviendas en la cuarta planta del edificio situado en Madrid, en la céntrica calle Alcalá número 80. Se encuentran situadas en la mano izquierda de la escalera interior bajo la nomenclatura 4º Int. Izda A, 4º Int. Izda B y 4º Int. Izda C. La vivienda A tiene una superficie total construida de 35,13 m<sup>2</sup>, la vivienda B de 39,63 m<sup>2</sup> y la vivienda C de 31,31 m<sup>2</sup>. El conjunto de estas tres viviendas supone una cuota de participación del 3,87 % del edificio sito en la calle Alcalá número 80.

#### **Vivienda 4º Interior Derecha sita en calle Alcalá número 80, Madrid**

Se trata de tres viviendas en la cuarta planta del edificio situado en Madrid, en la céntrica calle Alcalá número 80. Se encuentran situadas en la mano derecha de la escalera interior bajo la nomenclatura 4º Int. Dcha A, 4º Int. Dcha B y 4º Int. Dcha C. La vivienda A tiene una superficie total construida de 43,44 m<sup>2</sup>, la vivienda B de 41,69 m<sup>2</sup> y la vivienda C de 51,13 m<sup>2</sup>. El conjunto de estas tres viviendas supone una cuota de participación del 4,96% del edificio sito en la calle Alcalá número 80.

#### **Vivienda 1º Exterior Izquierda sita en calle Alcalá número 80, Madrid**

Se trata de tres viviendas en la primera planta del edificio situado en Madrid, en la céntrica calle Alcalá número 80. Se encuentran situadas en la mano izquierda de la escalera exterior bajo la nomenclatura 1º Ext. Izda. A, 1º Ext. Izda. B y 1º Ext. Izda. C. La vivienda A tiene una superficie total construida de 27,39 m<sup>2</sup>, la vivienda B de 40,84 m<sup>2</sup> y la vivienda C de 41,77 m<sup>2</sup>. El conjunto de estas tres viviendas supone una cuota de participación del 3,03% del edificio sito en la calle Alcalá número 80.

#### **Vivienda 3º Exterior Derecha sita en calle Alcalá número 80, Madrid**

Se trata de tres viviendas en la tercera planta del edificio situado en Madrid, en la céntrica calle Alcalá número 80. Se encuentran situadas en la mano derecha de la escalera exterior bajo la nomenclatura 3º Ext. Dcha. A, 3º Ext. Dcha. B y 3º Ext. Dcha. C. La vivienda A tiene una superficie total construida de 27,27 m<sup>2</sup>, la vivienda B de 29,21 m<sup>2</sup> y la vivienda C de 28,95 m<sup>2</sup>. El conjunto de estas tres viviendas supone una cuota de participación del 2,98% del edificio sito en la calle Alcalá número 80.

**Vivienda 3º Exterior Izquierda sita en calle Alcalá número 80, Madrid**

Se trata de tres viviendas en la tercera planta del edificio situado en Madrid, en la céntrica calle Alcalá número 80. Se encuentran situadas en la mano izquierda de la escalera exterior bajo la nomenclatura 3º Ext. Izda. A, 3º Ext. Izda. B y 3º Ext. Izda. C. La vivienda A tiene una superficie total construida de 41,13 m<sup>2</sup>, la vivienda B de 39,76 m<sup>2</sup> y la vivienda C de 27,26 m<sup>2</sup>. El conjunto de estas tres viviendas supone una cuota de participación del 2,98% del edificio sito en la calle Alcalá número 80.

**Vivienda 4º Exterior Derecha sita en calle Alcalá número 80, Madrid**

Se trata de tres viviendas en la cuarta planta del edificio situado en Madrid, en la céntrica calle Alcalá número 80. Se encuentran situadas en la mano derecha de la escalera exterior bajo la nomenclatura 4º Ext. Dcha. A, 4º Ext. Dcha. B y 4º Ext. Dcha. C. La vivienda A tiene una superficie total construida de 27,77 m<sup>2</sup>, la vivienda B de 29,21 m<sup>2</sup> y la vivienda C de 28,95 m<sup>2</sup>. El conjunto de estas tres viviendas supone una cuota de participación del 2,37% del edificio sito en la calle Alcalá número 80.

**Vivienda 4º Exterior Izquierda sita en calle Alcalá número 80, Madrid**

Se trata de tres viviendas en la cuarta planta del edificio situado en Madrid, en la céntrica calle Alcalá número 80. Se encuentran situadas en la mano izquierda de la escalera exterior bajo la nomenclatura 4º Ext. Izda. A, 4º Ext. Izda. B y 4º Ext. Izda. C. La vivienda A tiene una superficie total construida de 40,9 m<sup>2</sup>, la vivienda B de 39,98 m<sup>2</sup> y la vivienda C de 26,6 m<sup>2</sup>. La vivienda correspondiente a la letra C está acondicionada para su uso como oficina. El conjunto de estas tres viviendas supone una cuota de participación del 2,96 % del edificio sito en la calle Alcalá número 80.

**Vivienda 3, complejo Residencial Costa Blanca, sita en la calle Clara de Campoamor número 12, Alicante**

Está situada en Alicante, calle Clara de Campoamor número 12, vivienda número 3. Se encuentra dentro del complejo residencial Costa Blanca, barrio Playa de San Juan, Alicante. El barrio Playa de San Juan se encuentra en las periferias de Alicante y es una zona residencial con hoteles y un campo de golf.

Es una vivienda unifamiliar con una superficie de 243 m<sup>2</sup> construidos. Está dividida en tres plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. En la planta bajo están situados: vestíbulo, comedor-estar, aseo, escalera, dos porches y terraza con jardín de 23,33 m<sup>2</sup>. En planta primera están situados: distribuidor, escalera, tres dormitorios y dos baños. En planta segunda están situados: buhardilla y dos terrazas descubiertas de 23,55 m<sup>2</sup>.

La vivienda está gravada con una hipoteca de doscientos diecinueve mil doscientos euros (€219.200) a favor de Caixabank, S.A. y una servidumbre de paso de vehículos y peatones a favor de una finca colindante.

**Vivienda número 32, Paseo de Carlos III número 26, San Lorenzo de El Escorial, Madrid**

Se trata de una vivienda situada en el Paseo de Carlos III número 26, San Lorenzo de El Escorial (Madrid). Tiene una superficie de 174 m<sup>2</sup>. Está situada en un edificio de viviendas colectivas en bloque aislado de cuatro alturas de uso residencial, distribuida en viviendas de tipo dúplex. Se encuentra en una urbanización cerrada que dispone de zonas verdes, piscina y zonas de juego.

La vivienda fue construida en 2007. Está distribuida en dos plantas. La planta baja consta de porche, salón-comedor, cocina, dormitorio con cuarto de baño incluido y patio interior. La planta primera cuenta con tres dormitorios, dos cuartos de baño y un distribuidor.

La vivienda está gravada con una hipoteca de doscientos cuarenta mil euros (€240.000) a favor de Banco Popular Español, S.A. y con una servidumbre de paso, desagüe y aguas a favor de una finca colindante.

c) Suelo urbano:

**Parcela sector 50 sita en el término municipal de Mijas, Málaga**

Es un terreno con una superficie de 3.623 m<sup>2</sup>. Está ubicado en el término municipal de Mijas, cercano a los núcleos urbanos de Benalmádena, Arroyo de la Miel y Mijas, a pie de la CN-MA-408. Está ubicado en la urbanización de Buenavista, en la actualidad la parcela presenta forma irregular y se encuentra libre de construcción alguna.

Este suelo se encuentra sin edificar pero está prevista la construcción de un edificio hotelero asistido de cuatro estrellas. Según el Plan General de Urbanismo, dicho suelo tiene la categoría de suelo urbanizable programado en régimen transitorio S-II. Tras una reciente modificación del citado Plan General, dicho suelo podrá ser destinado al uso comercial y hotelero asistencial privado. No obstante, dicha modificación aún no está aprobada y por tanto puede sufrir modificaciones.

La gestión urbanística previa al inicio de la obra en dicho suelo será aproximadamente de doce meses a contar desde el mes de octubre de 2013.

d) Suelo rústico:

**Parcelas rústicas 02 y 04 sector 50 sitas en el término municipal de Navalagamella, Madrid**

Se trata de dos fincas de 78.426 m<sup>2</sup> (parcela 2) y 20.516 m<sup>2</sup> (parcela 4). Actualmente es un suelo rústico, clasificado por la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como suelo de reserva metropolitana (equivalente, según la Ley del Suelo, a suelo urbanizable).

Dichas fincas tienen forma irregular y llana. No existen edificaciones sobre el terreno.

*1.6.1.3. Periodo de amortización, concesión o gestión.*

No existe ningún periodo de amortización, concesión o gestión.

1.6.1.4. *Posición en los mercados que opera.*

A continuación se hace una descripción de los mercados a los que pertenecen cada uno de los activos de la Sociedad:

a) Mercado residencial:

El mercado de alquiler sigue creciendo en importancia representando en la actualidad el 16% del mercado residencial. El cambio ha sido muy significativo en los últimos años al no representar el mercado de alquiler más del 7% en el año 2006. No obstante, España queda lejos de otros países de nuestro entorno donde el alquiler se sitúa de media por encima del 30%.

Los precios se seguirán ajustando a lo largo del año 2013, no por el efecto de la creación de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (más conocido por su acrónimo, SAREB), sino por el exceso de oferta de producto terminado en gran parte de la geografía, así como por la propia situación económica y laboral del país. El incremento del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y la desaparición de la deducción por la compra de la vivienda habitual, ralentizarán aún más el mercado. El mercado del alquiler seguirá siendo el gran beneficiado de la situación. El acceso a una vivienda en compra resulta imposible para importantes bolsas de población.

b) Mercado de locales comerciales:

Como en años precedentes, a lo largo de 2012 se ha observado un comportamiento heterogéneo de los precios de alquiler en diferentes zonas geográficas. Continúa el ajuste en las rentas de alquiler en los últimos doce meses, aunque de menor intensidad que en periodos anteriores.

El análisis de las superficies demandadas permite observar una fuerte concentración de la misma en locales pequeños (menos de 200 m<sup>2</sup>), que han representado el 82% del total de peticiones frente a una media del 70% en los últimos cinco años. El crecimiento de demandas en este rango de superficie responde a una mayor demanda de locales por parte de particulares que buscan iniciar una nueva actividad comercial como alternativa al trabajo por cuenta ajena. El interés se centra principalmente en locales pequeños y ejes comerciales de segundo nivel ante los menores costes que implica la explotación de los mismos.

El consumo privado volverá a contraerse en 2013, según la totalidad de los analistas de mercado, afectando de lleno a las ventas en el comercio minorista y a la facturación de los operadores comerciales. No obstante, la gran mayoría de los operadores ya han renegociado sus rentas y adaptado la dimensión de sus redes a la actual situación del mercado, en un proceso iniciado en los años 2008-2009, lo que hace su situación actual más sostenible desde el punto de vista económico-financiero.

Se mantendrá la tendencia observada durante 2012 en cuanto a precios, disponibilidad e interés por parte de los operadores comerciales. Se espera que se sigan acentuando las



diferencias entre los mejores ejes comerciales y el resto de inmuebles no integrados en este grupo.

c) Mercado de suelo:

A lo largo del año 2012 se ha observado una mayor actividad de demanda de suelos y edificios para rehabilitación que en años anteriores. Destaca la presencia de nuevos operadores que buscan la compra de suelos destinados a usos dotacionales: servicios sanitarios, educacionales, residencias de estudiantes. Antes no podían acceder a suelos cercanos a ciudades grandes y medianas por precios, ahora pueden acceder e incluso adquirir suelos terciarios a precio de dotacional.

Desde el punto de vista de la demanda se observa que la mayor parte de la actividad viene de la mano del promotor tradicional, privado y de ámbito local. Las entidades financieras no han sido capaces de llevar a cabo desinversiones de relevancia en el mercado de suelo. Se mantiene un importante desfase entre las ofertas que reciben y sus expectativas de ingresos. Los precios siguen ajustándose en línea con el ajuste observado en el precio del producto terminado. En la actualidad estamos en niveles del año 2002-2003.

d) Mercado de alquiler

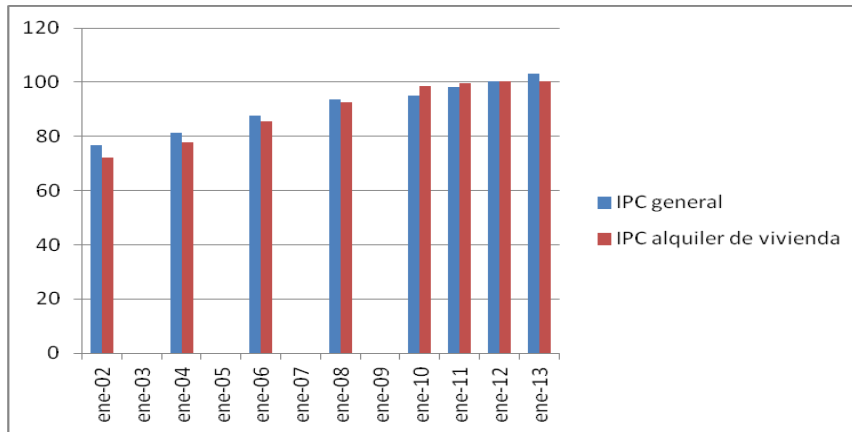
El mercado en el que opera la Sociedad es el sector inmobiliario del alquiler, sobre el cual se abren nuevas perspectivas, principalmente a través de la nueva normativa aplicable a las SOCIMI.

En el inicio de la recesión económica parecía razonable pensar que el sector inmobiliario encontraría una salida mediante operaciones con compradores e inversores extranjeros y, sobre todo, a través del alquiler. Los precios del alquiler se han ajustado a la baja y la dificultad para la concesión de crédito para la compra de vivienda, son unas de las razones por las que el alquiler se ha incrementado en los últimos años. La demanda de pisos también ha bajado por las expectativas de los precios a la baja.

Como podemos observar en la siguiente tabla y gráfico, los alquileres parten de un nivel más bajo en 2002 y hasta 2010 no superan al Índice General de Precios al Consumo, en un contexto de recesión y deflación de la economía. Si tomamos el periodo 2002-2013, los alquileres han subido un 38,8% frente a una subida del 34% correspondiente al índice general de precios al consumo.

Evolución del IPC General e IPC de alquiler de Vivienda									% Var. 2002/2013
Nacional									
	ene-02	ene-04	ene-06	ene-08	ene-10	ene-11	ene-12	ene-13	
<b>IPC general</b>	76,8	81,5	87,5	93,5	95,2	98,3	100,3	103	34,00%
<b>IPC alquiler de vivienda</b>	72,2	77,8	85,6	92,6	98,4	99,5	100,5	100,5	38,80%

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



Fuente INE. IPC Base 2011

El mercado de sociedades inmobiliarias patrimonialistas se encuentra muy atomizado, sin que exista posición de dominio de ninguna sociedad en ninguno de los mercados geográficos, ni tampoco en ningún subsector considerado por tipo de inmueble, ya sea el mercado residencial, locales comerciales, oficinas, aparcamientos u hoteles.

e) Empresas patrimonialistas vs. Empresas promotoras:

El negocio inmobiliario, en general, se puede dividir en dos grandes sectores: el de empresas promotoras y el de empresas patrimonialistas.

En cuanto al sector de la promoción, las empresas partícipes se encargan de un amplio espectro de actividades, encaminadas a la puesta en el mercado de fincas urbanas de muy distinto tipo para su venta. Las empresas promotoras, en mayor o menor grado, realizan actividades de promoción de suelo urbanizable, restauración de edificios ya existentes, promoción de nuevos edificios, siempre encaminadas a la venta final de los activos, ya sean fincas residenciales, oficinas, locales comerciales, aparcamientos, hoteles, etc.

Las empresas patrimonialistas, en cambio, centran su actividad en la promoción o adquisición de inmuebles de diversa naturaleza que ponen en alquiler para la obtención de rentas.

Esta distinción entre promotoras y patrimonialistas no siempre es tan clara y podríamos decir que, en muchos casos, se ha ido desdibujando por dos motivos distintos. Por una parte, porque algunas empresas han optado desde el principio de su actividad por cubrir ambos frentes, esforzándose por ofrecer al mercado servicios de venta y alquiler. Por otra parte, la situación en la que estamos viviendo durante los últimos años (en la que existe una desproporción enorme entre la gran oferta de fincas urbanas en venta y la escasa demanda por parte de la sociedad) ha hecho que muchas empresas promotoras hayan iniciado una actividad patrimonialista, tratando de obtener rentabilidad para sus activos sin salida.

Por eso, la evolución de la actividad inmobiliaria en España, a comienzos de 2013, se presenta de un modo muy distinto para estos dos subsectores inmobiliarios.

Una gran parte del sector puramente promotor se encuentra en una situación muy delicada. Han tenido que hacer frente a varios ejercicios continuados de escasa demanda, con grandes pérdidas, al tiempo que no han sido siempre capaces de generar fondos para hacer frente a los cuantiosos créditos promotores, lo que ha provocado numerosas situaciones de concurso de acreedores e incluso de embargo de promociones construidas total o parcialmente, para hacer frente a los créditos, en aquellas situaciones en las que los promotores no han sido capaces de encontrar vías de refinanciación para sus préstamos.

La situación se ha agudizado por la excesiva concentración de los promotores en el sector residencial. La persistencia de la crisis económica ha hecho que la demanda de nuevas fincas urbanas se halla estancado: el ahorro privado ha dejado de fluir para la adquisición de viviendas y el encarecimiento de los créditos hipotecarios ha limitado el acceso de las familias a posibles residencias. Por otro lado, las dificultades por las que han atravesado tantas empresas han frenado en seco la demanda de nuevas oficinas y la recesión económica ha ralentizado la demanda de nuevos activos ligados a uno de nuestros sectores locomotora como es el turismo.

Sin embargo, las empresas patrimonialistas se han comportado mucho mejor. Su diversificación y, por tanto, su menor dependencia de la construcción residencial, les han permitido mantener en gran medida su actividad. Aunque también han sufrido la crisis y han tenido que adaptarse a las nuevas condiciones de mercado, han podido mantener muchos de sus clientes gracias a contratos a largo plazo y han podido conseguir niveles de ocupación bastante altos.

La Sociedad, consciente de los nuevos retos a que se enfrenta, ha planificado su cartera de inmuebles para posicionarse en un segmento en el que pueda ofrecer soluciones razonables y flexibles a sus clientes. Dentro de ese mercado, la Sociedad se encuentra posicionada en un área atractiva de riesgo medio-alto y moderado dado que las fincas que integran su cartera inmobiliaria suelen registrar una demanda de ocupación media-alta tanto por su localización como por sus características constructivas.

Así, los locales comerciales de Madrid sitos en la calle Toledo y calle Puerto Balbarán se encuentran en la zona de la Glorieta de Embajadores y en la zona de Entrevías, núcleos densamente poblados de Madrid, que se consideran atractivos para locales comerciales de tamaño medio. Los locales tienen una extensión de 187,66 m<sup>2</sup> y 125,95 m<sup>2</sup> respectivamente, lo que les hace muy interesantes para negocios de diversa naturaleza en sus respectivas zonas geográficas.

Por otra parte, los locales comerciales situados en Guijuelo (Salamanca) se encuentran situados en la calle Rincón, en pleno centro histórico de Guijuelo, en las inmediaciones de la Plaza Mayor, donde se concentran los comercios en dicha localidad salmantina. Tienen una extensión de 216,60 m<sup>2</sup> y 183 m<sup>2</sup> por lo que presentan características muy atractivas para el comercio local.

En cuanto a las nueve fincas urbanas situadas en el Barrio de Salamanca de Madrid, sitas en un edificio de la calle Alcalá número 80, plantas primera, tercera y cuarta de dicho edificio, suman un total de superficie construida de casi 1.000 m<sup>2</sup> y se dividen en veintisiete (27)

apartamentos independientes tipo estudio de entre 35 m<sup>2</sup> y 51 m<sup>2</sup> (cada una de las nueve fincas ha sido dividida en tres apartamentos independientes) por lo que se ajustan en dimensiones y localización al tipo de finca urbana para primera residencia que presenta mejor demanda. Dicho proceso de división aún no consta inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad en la medida en que es intención de la Sociedad llevar a cabo un proceso único de adaptación de todo el edificio de la calle Alcalá número 80 para dejar inscritas en el correspondiente Registro de la Propiedad las divisiones de propiedad horizontal que han ido efectuándose durante los últimos años.

La finca urbana situada en la Playa de San Juan de Alicante, dentro de la urbanización Residencial Costa Blanca Golf II, forma parte de un núcleo de cuarenta y dos viviendas adosadas de gran atractivo turístico. Ocupa una superficie de 243 m<sup>2</sup>, lo que la hace muy interesante para potenciales arrendatarios interesados en una zona de primera calidad y con gran demanda entre residentes extranjeros de gran estabilidad.

La finca urbana situada en el Paseo Carlos III número 26 en San Lorenzo de El Escorial (Madrid) tiene una superficie construida de 174 m<sup>2</sup>. Se encuentra situada en una zona de gran atractivo por la cercanía del Monasterio de El Escorial y se configura como muy interesante desde el punto de vista de primera o segunda residencia, por el desarrollo de la zona y su cercanía a Madrid.

Por último, la finca urbana sita en el término municipal de Mijas, (Málaga) presenta una extensión de 3.623 m<sup>2</sup> y se encuentra lindando con la urbanización La Encina, en las cercanías de la Autopista del Mediterráneo. Presenta unas características especialmente interesantes para el establecimiento de una promoción de un hotel en la medida que es una zona muy apreciada por el turismo residencial extranjero.

### **1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario**

El coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario no sería significativo debido a la naturaleza de los activos inmobiliarios en renta, así como al uso al que éstos están destinados.

### **1.6.3. Información Fiscal**

Con fecha 11 de septiembre de 2012, la Sociedad comunicó a las Autoridades Tributarias la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009.

A la vista de lo anterior, el presente apartado de este Documento Informativo contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, 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.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable, así como 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.

El presente apartado no pretende 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 tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (por ejemplo las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva, Fondos de Pensiones, Cooperativas, entidades en régimen de atribución de rentas, etc.), pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán presentar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores, habrán de estar atentos a los cambios que se puedan experimentar en la legislación vigente en cada momento, o en los criterios interpretativos de la misma.

La información contenida en esta sección se limita a cuestiones de índole fiscal, por lo que los inversores o potenciales inversores no deben utilizar la misma en relación con otras áreas, incluyendo, entre otras, la legalidad de las operaciones relacionadas con la adquisición de las acciones de la Sociedad.

#### *1.6.3.1. Fiscalidad de las SOCIMI*

##### a) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades

De conformidad con el artículo 8 de la Ley 11/2009, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en la ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial en ella regulado.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades:

- (i) Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades.
- (ii) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les es de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.
- (iii) A las SOCIMI no les es de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los capítulos II, III y IV del título VI del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.
- (iv) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley 11/2009, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, en los términos establecidos en el artículo 137.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.
- (v) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de aquella parte de las rentas generadas con

ocasión de la transmisión, de acuerdo con el régimen general y el tipo general del Impuesto sobre Sociedades, en los términos establecidos en el artículo 137.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

- (vi) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el Impuesto sobre Sociedades antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos (iv) y (v) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 137.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.
- (vii) 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 socios, 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% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley 11/2009). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades 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 dos meses, desde la fecha de devengo.

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 SOCIMI 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 posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, un tipo de gravamen del 10%.

- (viii) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activo, 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.

A los efectos de lo establecido en el apartado 2 del artículo 96 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VIII del Título VII de dicho Texto Refundido, 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 SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

- (ix) En el caso de sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI, que estuviesen tributando por otro régimen distinto, se aplicarán las

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

siguientes reglas: (A) los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible en el momento de aplicación del régimen, se integrarán de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; (B) las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación en el momento de aplicación del régimen, se compensarán con las rentas positivas que, en su caso, tributen bajo el régimen general; (C) la renta derivada de la transmisión de activos poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen, realizada en períodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido y la parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores, se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen fiscal especial; y (D) las deducciones en la cuota íntegra pendientes de aplicar se deducirán de la cuota íntegra que, en su caso, proceda de la aplicación del régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

- (x) En el caso de que las SOCIMI pasen a tributar por otro régimen del Impuesto sobre Sociedades distinto, la renta derivada de la transmisión de activos poseídos al inicio del período impositivo en que la sociedad pase a tributar por otro régimen fiscal distinto, realizada en períodos en que es de aplicación ese otro régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido y la parte de dicha renta imputable a períodos impositivos en los que resultó de aplicación este régimen especial, se gravará según lo establecido en esta Ley.
- (xi) En todo lo demás, las SOCIMI se rigen por lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

b) Requisitos exigidos a las SOCIMI para la aplicación del régimen especial

De conformidad con lo establecido en la Ley 11/2009, para la aplicación del régimen fiscal especial antes referido, las SOCIMI deberán satisfacer una serie de requisitos, los más importantes de los cuales se resumen a continuación:

(i) Opción por el régimen

De conformidad con el artículo 8.2 de la Ley 11/2009, la opción por el régimen fiscal especial deberá adoptarse por la junta general de accionistas y deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo en el que deba surtir efectos la opción.

(ii) Denominación social

De conformidad con el artículo 5.4 de la Ley 11/2009, cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial, 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.».

(iii) Objeto social

Tal y como se detalla en el artículo 2 de la Ley 11/2009, el objeto social principal de la SOCIMI debe ser (A) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; (B) la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; (C) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI, en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos a las SOCIMI; y (D) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria, según se establece en el artículo 2 de la Ley 11/2009.

(iv) Capital social

Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de cinco millones de euros (€5.000.000), tal y como prevé el artículo 5.1 de la Ley 11/2009.

(v) Carácter nominativo de las acciones y clase única de acciones

Las acciones de las SOCIMI deben tener carácter nominativo y ser de una única clase, según lo dispuesto en los artículos 4 y 5 de la Ley 11/2009.

(vi) Composición del activo

En virtud del artículo 3.1 de la Ley 11/2009, las SOCIMI deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de las entidades referidas en el punto (iii) anterior (todas ellas, en adelante, las "**Inversiones Aptas**").

(vii) Permanencia del activo

En relación con las Inversiones Aptas que integran el activo de la SOCIMI, los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados durante, al menos, tres años (computándose el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año), y las acciones o participaciones, deberán mantenerse en el activo de la sociedad, al menos, durante tres años, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.2 de la Ley 11/2009.



(viii) Composición de las rentas

En virtud del artículo 3.3 de la Ley 11/2009, al menos el 80% 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, deberá provenir: del arrendamiento de 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 de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

(ix) Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación

Las acciones de las SOCIMI deben estar admitidas 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 período impositivo, tal y como se prevé en el artículo 4 de la Ley 11/2009.

(x) Distribución de resultados

Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, las SOCIMI deberán distribuir el beneficio obtenido en el ejercicio, en las siguientes cuantías: (A) el 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades participadas aptas según lo referido en el punto (iii) anterior; (B) al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en las entidades participadas aptas según lo referido en el punto (iii) anterior, realizadas una vez transcurrido el plazo de permanencia en el activo, previsto en el punto (vii) anterior, debiendo reinvertir el resto de beneficios en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión, o distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.; (C) al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos; todo ello en los términos previstos en el artículo 6 de la Ley 11/2009.

(xi) Obligaciones de información

De acuerdo con el artículo 11 de la Ley 11/2009, las SOCIMI deberán crear en la memoria de las cuentas anuales un apartado con la denominación "exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009", en la que se debe incluir cierta información, existiendo un régimen sancionador especial en caso de

incumplimiento. Asimismo, las SOCIMI deberán aportar, a requerimiento de la Administración Tributaria, la información detallada sobre los cálculos efectuados para determinar el resultado de la distribución de los gastos entre las distintas fuentes de renta.

(xii) Otras consideraciones

De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009, se podrá optar por el régimen aún 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 periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento. Además, la sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Finalmente, cabe señalar que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 11/2009, el incumplimiento de los requisitos supondrá que la entidad pierda el régimen fiscal especial, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información anteriormente referidas, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley 11/2009, en cuyo caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio, de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley 11/2009, para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente, salvo el relativo al periodo de permanencia obligatorio de los bienes en el activo de la Sociedad.

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

c) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota de este impuesto, por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito específico de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

*1.6.3.2 Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI*

a) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI

(i) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

De conformidad con el artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("LIRPF"), entre otros, los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario.

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 sean exigibles, tributando a un tipo del 19% para los primeros 6.000 euros y a un tipo del 21% en adelante.

No obstante lo anterior, para el año 2013 se ha establecido un gravamen complementario en virtud del cual, la escala aplicable a la base imponible del ahorro queda establecida en el 21% para los primeros 6.000 euros, 25% para el tramo de 6.000,01 a 24.000 euros y a un tipo del 27% para el exceso sobre 24.000 euros.

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial, a estos contribuyentes no les será de aplicación la exención con el límite de 1.500 euros anuales establecida en la letra y) del artículo 7 de la LIRPF (que, en otro caso, sí será aplicable sobre la totalidad de los dividendos y participaciones en beneficios obtenidos durante el ejercicio, siempre que se cumplan ciertos requisitos). La anterior excepción está condicionada a que la SOCIMI cumpla los requisitos exigidos en la Ley 11/2009, en el momento en que el contribuyente presente la autoliquidación. Si dichos requisitos se cumplieran con posterioridad, el contribuyente procederá a rectificar su autoliquidación.

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del inversor,

del 19% (21% en el ejercicio 2013), que será deducible de la cuota líquida del referido impuesto.

(ii) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades integrarán en su base imponible, el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades ("TRLIS"), tributando a un tipo de gravamen general del 30%.

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la deducción establecida en el artículo 30 del TRLIS (que en otro caso, sí sería aplicable siempre que se cumplan los requisitos previstos en dicho artículo). Esta excepción será de aplicación aún cuando la sociedad no cumpla los requisitos exigidos en la Ley 11/2009, en el momento en que el sujeto pasivo presente la autoliquidación. Si dichos requisitos no se cumplieran en el plazo de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen, el contribuyente podrá solicitar la rectificación de la misma al objeto de poder aplicarse el régimen fiscal general que corresponda

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades del inversor del 19% (21% en el ejercicio 2013), que será deducible de la cuota íntegra del referido impuesto.

(iii) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente

A estos contribuyentes les serán de aplicación las mismas particularidades previstas para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, detalladas en el punto (ii) anterior.

(iv) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, sin establecimiento permanente

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a los que le sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados, previsto en el artículo 93 de la LIRPF.

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, sin establecimiento permanente, como consecuencia de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, están sometidos a tributación por dicho impuesto a un tipo de gravamen del 19% (21% en el ejercicio 2013) sobre el importe íntegro percibido.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial, a estos contribuyentes no les será de aplicación la exención con el límite de 1.500 euros anuales establecida en la letra j) del apartado 1 del artículo 14 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, TRLIRNR).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del Impuesto sobre la Renta de los no Residentes del inversor del 19% (21% en el ejercicio 2013), salvo en los supuestos previstos en el artículo 9.4 de la Ley 11/2009. La anterior excepción está condicionada a que las SOCIMI cumplan los requisitos exigidos en la Ley 11/2009 en el momento en que el contribuyente presente la autoliquidación. Si dichos requisitos se cumplieran con posterioridad, el contribuyente procederá a rectificar su autoliquidación.

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 "TRLIRNR" o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición, suscrito por España con el país de residencia del inversor.

b) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la transmisión de las acciones de las SOCIMI

(i) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará de acuerdo con lo previsto en la letra a) del apartado 1 del artículo 37 de la LIRPF, 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. Lo anterior, está condicionado a que las SOCIMI cumplan los requisitos exigidos en la Ley 11/2009 en el momento en que el contribuyente presente la autoliquidación. Si dichos requisitos se cumplieran con posterioridad a la presentación de la autoliquidación y antes de la finalización del plazo de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen, el contribuyente podrá solicitar la rectificación de la misma, al objeto de poder aplicarse el citado régimen fiscal.

Las ganancias y pérdidas patrimoniales puestas de manifiesto como consecuencia de la transmisión de las acciones de las SOCIMI, adquiridas con más de un año de antelación a la fecha de transmisión, se integrarán y compensarán en la base imponible del ahorro en el ejercicio que tenga lugar la alteración patrimonial, gravándose el saldo resultante a un tipo del 19% para los primeros 6.000 euros y a un tipo del 21% en adelante.

No obstante lo anterior, para el año 2013 se ha establecido un gravamen complementario en virtud del cual, la escala aplicable a la base imponible del ahorro

queda establecida en el 21% para los primeros 6.000 euros, 25% para el tramo de 6.000 ,01 a 24.000 euros y a un tipo del 27% para el exceso sobre 24.000 euros.

Las ganancias y pérdidas patrimoniales puestas de manifiesto por la transmisión de acciones de las SOCIMI, que no hayan sido adquiridas con más de un año de antelación a la fecha de transmisión, se integrarán y compensarán en la base imponible general a un tipo máximo que, dependiendo de la Comunidad Autónoma de residencia del sujeto pasivo, puede llegar al 56%.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

(ii) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en la SOCIMI se integrará en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en la forma prevista en el TRLIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 30%.

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI, que se corresponda con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la deducción establecida en el artículo 30 del TRLIS (que de otra manera si sería de aplicación siempre que se cumplan los requisitos previstos en dicho artículo). Lo anterior será de aplicación aún cuando la sociedad no cumpla los requisitos exigidos en la Ley 11/2009 en el momento en que el sujeto pasivo presente la autoliquidación. Si dichos requisitos no se cumplieran en el plazo de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen, el contribuyente podrá solicitar la rectificación de la misma al objeto de poder aplicarse el régimen fiscal general que corresponda.

Finalmente, cabe señalar que la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades.

(iii) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, con establecimiento permanente

A estos contribuyentes les serán de aplicaciones las mismas particularidades previstas para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, detalladas en el (ii) anterior.

(iv) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, sin establecimiento permanente

El tratamiento fiscal contenido en este punto, es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a los que le sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados, previsto en el artículo 93 de la LIRPF.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin establecimiento permanente, estarán sometidas a tributación en el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, cuantificándose de conformidad con lo establecido en el TLRNR y tributando separadamente para cada transmisión, al tipo del 19% (21 por ciento en el ejercicio 2013).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI, no les será de aplicación la exención establecida en la letra i) del apartado 1 del artículo 14 del TLRNR. La aplicación de la anterior excepción está condicionada a que la SOCIMI cumpla los requisitos exigidos en la Ley 11/2009, en el momento en que el contribuyente presente la autoliquidación. Si dichos requisitos se cumplieran con posterioridad a la presentación de la autoliquidación y antes de la finalización del plazo de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen, el contribuyente podrá solicitar la rectificación de la misma al objeto de poder aplicarse el citado régimen fiscal.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI, no están sujetas a retención a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

El régimen fiscal anteriormente previsto, será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición, suscrito por España con el país de residencia del inversor.

c) Imposición sobre el patrimonio

(i) Inversores personas físicas residentes en España

En virtud de lo dispuesto en la Ley 16/2012, en el ejercicio 2013 las personas físicas residentes en España están sometidas al Impuesto sobre el Patrimonio por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de dicho año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos, siempre que el valor del mismo supere 700.000 euros (después de descontar un valor máximo de 300.000 euros de la vivienda habitual).

De conformidad con lo anterior, los inversores personas físicas residentes en España deberán declarar las acciones de las SOCIMI atendiendo a las normas del Impuesto sobre el Patrimonio, que junto con el resto del patrimonio neto del contribuyente, una vez deducidas las cargas y gravámenes pertinentes y las deudas u obligaciones del sujeto pasivo y practicadas las reducciones y deducciones aplicables, tributarán a un tipo de gravamen de entre el 0,2% y el 2,5%.

Finalmente, téngase en cuenta que las Comunidades Autónomas están legitimadas para determinar, entre otras cuestiones, (A) el límite exento de tributación; (B) los tipos impositivos; y (C) los beneficios fiscales y exenciones, aplicables en su territorio, lo que puede implicar una reducción significativa de la carga fiscal en este concepto o incluso en la práctica, la no tributación.

(ii) Inversores personas físicas no residentes en España

En virtud de la Ley 16/2012, en el ejercicio 2013 (aunque no se puede descartar que la medida sea prorrogada), están sujetas las personas físicas no residentes en España que sean titulares a 31 de diciembre, de bienes situados en territorio español o derecho que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en dicho territorio, entendiéndose como tales las acciones emitidas por una sociedad española.

De conformidad con lo anterior, los inversores personas físicas no residentes en España, deberán declarar las acciones de las SOCIMI atendiendo a las normas del Impuesto sobre el Patrimonio, que junto con el resto del patrimonio neto del contribuyente situado en territorio español, una vez deducidas las cargas y gravámenes pertinentes, y las deudas u obligaciones del sujeto pasivo y practicadas las reducciones y deducciones aplicables, y minorado el importe de 700.000 euros correspondiente al mínimo exento, tributarán a un tipo de gravamen de entre el 0,2% y el 2,5%.

Las anteriores consideraciones se hacen sin perjuicio de que fuera de aplicación lo dispuesto en un Convenio para evitar la Doble Imposición suscrito por España con el país de residencia del inversor.

d) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI.

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI, estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido.

La anterior exención será de aplicación siempre que concurren las circunstancias previstas en el artículo 108.2 de Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en cuyo caso se atenderá a lo previsto en dicho artículo.

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

PROMORENT tiene tres tipos de activos en su cartera: activos inmobiliarios urbanos en renta, terrenos urbanos en promoción y fincas rústicas. Los dos primeros constituyen los activos de naturaleza específicamente inmobiliaria recogidos expresamente en la normativa aplicable a las SOCIMI en la que se establece que al menos un 80% de los activos en las SOCIMI deben ser, entre otros, inmuebles de naturaleza urbana destinados al alquiler. El tercer grupo forma parte de los activos de libre disposición, limitados al 20% del valor de los activos totales de la SOCIMI, tal y como se establece en la nueva normativa aplicable a las SOCIMI tras las modificaciones introducidas por la Ley 16/2012. No está previsto disponer de este 20% de libre disposición para otras actividades distintas de las relacionadas en este punto a medio plazo.

A continuación se define la política de inversión y reposición de activos, en atención a la distinta naturaleza de los grupos de activos antes reseñados.

a) Activos inmobiliarios en renta: Este grupo está compuesto por apartamentos y locales comerciales en zonas urbanas. Los promotores de PROMORENT contemplan la



permanencia de los activos aportados, así como la progresiva incorporación de otros activos que completen los actuales activos, agregando aquellos otros activos de los que la Sociedad o sus accionistas pueden ser propietarios. En particular, nos referimos al inmueble situado en Madrid, calle Alcalá número 80, en el que los accionistas promotores poseen catorce (14) viviendas además de las nueve (9) que han sido aportadas hasta ahora a PROMORENT.

- b) Terrenos urbanos en promoción: Este grupo está integrado por una finca situada en Mijas (Málaga).

En esta finca los socios promotores de PROMORENT han elaborado un anteproyecto de promoción de un hotel, que fue presentado al Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Mijas. Los promotores se encuentran en negociaciones con un grupo de inversores y contemplan dos posibilidades en un futuro próximo para el desarrollo de dicho proyecto:

- (i) Realizar la construcción de un hotel una vez que se haya garantizado la obtención de un contrato de alquiler de sus instalaciones por un tiempo relevante.
- (ii) Permitir la entrada en el accionariado de un grupo inversor que realice como aportación la construcción y gestión del hotel, mientras que el terreno constituiría la aportación a realizar por los actuales accionistas promotores de PROMORENT.

Paralelamente a lo expuesto en los puntos (i) y (ii) anteriores la Sociedad está utilizando la visibilidad y la transparencia que ofrecen las SOCIMI, y en particular, la posible incorporación de sus acciones en el MAB, para buscar otras alternativas al suelo de Mijas, entre las que se encuentran, entre otras, la construcción de un apartahotel & hostels.

- c) Fincas rústicas: Este grupo está integrado por dos fincas en Navalagamella, (Madrid).

Los accionistas promotores de PROMORENT contemplan la permanencia de dicho activo. En el mes de agosto de 2013 la Sociedad arrendó ambas fincas rústicas durante un plazo de diez (10) años para el desarrollo de actividades ligadas a la ganadería.

**1.6.5 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 colocación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.**

Con carácter general, las empresas cuyas acciones coticen o vayan a cotizar en mercados negociados se deben valorar con métodos basados en el descuento de flujos de caja. No obstante, cabe destacar que, como en cualquier otro proceso de valoración, y más concretamente en las valoraciones de sociedades con un fuerte componente inmobiliario en su balance y comparativamente con un bajo nivel de flujo de caja, sería posible que su valor de liquidación o su valor sustancial fuera superior al obtenido por cualquier otro modelo de valoración (incluido, el descuento de flujos de caja). En este escenario, el valor de la compañía objeto de valoración será el mayor entre su valor sustancial y su valor por descuento de flujos.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Por valor sustancial se entiende la inversión que debería efectuarse para constituir una empresa en las mismas condiciones que la que se está valorando. Se suele también definir como el valor de reposición de los activos. Más concretamente, la valoración mínima que se debería aplicar en este tipo de compañías sería el valor sustancial reducido o neto, es decir, el valor de los activos a precio de mercado menos las deudas correspondientes.

En relación con el método de valoración basado en el descuento de flujos de fondos, la determinación de la tasa de descuento es uno de los puntos más importantes, y ésta se realiza teniendo en cuenta el riesgo, las volatilidades históricas y, en muchas ocasiones, como pudiera ser en empresas de tamaño y con expectativas y modo de gestión similares a los de la Sociedad, lo establecen los propios accionistas. Para estas situaciones el posible inversor que esté dispuesto a invertir a una tasa de descuento distinta de la aplicada en el presente Documento, tiene a su disposición el resto de las variables e hipótesis que se han utilizado para que por sí mismo pueda interpolar y recalcular cuantos escenarios de inversión crea conveniente antes de tomar una decisión.

De conformidad con la Regulación del MAB relativa a SOCIMI y a instancia de la Sociedad y su Asesor Registrado, Aguirre Newman ha emitido en el mes de octubre de 2013 un informe de valoración de la Sociedad. A continuación se transcribe literalmente la sección de dicho informe relativa a la valoración de la Sociedad (apartado 2.2 relativo a hipótesis de valoración y apartado 2.3 relativo a resultados). Se adjunta como **Anexo II** a este Documento Informativo una copia íntegra del informe de valoración de Aguirre Newman.

## 4.2. Hipótesis de valoración

### Introducción. Método de valoración

La complejidad de la realización de un trabajo de estas características requiere que, entre otros, deban analizarse aspectos tales como:

- Situación general de la Economía, la situación específica del sector y la posición de la Sociedad en el mismo
- Naturaleza de las actividades/negocios de la Sociedad, los riesgos que le afectan, su evolución histórica y situación financiera
- Expectativas de la Dirección de la Sociedad en relación a sus posibilidades de evolución y desarrollo futuro
- Existencia de otros activos y pasivos no ligados a la actividad/es de la Sociedad

De acuerdo a la naturaleza de la actividad de la Sociedad (arrendamiento de bienes inmuebles) consideramos que el método de valoración más adecuado para la estimación de un posible rango de valores del total de acciones de la misma es el cálculo del Net Asset Value (NAV) utilizando un descuento de flujos de caja operativo para la determinación del valor de los activos inmobiliarios. Existen otros métodos como el de utilización de múltiplos de transacciones societarias comparables y de sociedades cotizadas comparables, pero en el caso particular de sociedades inmobiliarias son escasos y de difícil obtención y aplicación y por tanto no reflejan las características específicas de la Sociedad.

El método del cálculo del NAV establece el posible rango de valor como la suma algebraica de los siguientes componentes:

- Valor presente a la fecha de valoración de los flujos libres de caja operativos que se estima generará cada uno de los activos que conforman la cartera de la Sociedad a lo largo del periodo proyectado (Valor del negocio de la Sociedad)
- En la valoración de la sociedad, el suelo sito en Mijas no se ha descontado a través del valor presente ya que no está previsto que genere flujos de caja durante el periodo de análisis. Dicho activo se ha agregado a la valoración de la sociedad bajo su valor actual.
- Valor asignado a otros activos y pasivos a 31 de julio de 2013
- Posición financiera neta consolidada de la Sociedad a 31 de julio de 2013
- Minoritarios

- Costes de estructura
- En la valoración no se han tenido en cuenta los gastos de constitución de la Socimi. Dichos gastos no serían repercutidos a un inversor.

#### **Estimación de flujos libres de caja operativos activos inmobiliarios**

La estimación de los flujos libres de caja futuros se ha basado en las proyecciones financieras de flujos libres de caja operativos de cada uno de los activos de la cartera. Dichas proyecciones responden a las estimaciones de ingresos y gastos del Plan de Negocio inmobiliario de la Sociedad elaborado en el anterior capítulo. Incluimos en anexo detalle de los mismos.

Ateniéndonos a la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y en base a los métodos utilizables a efectos de esta orden, se ha aplicado la metodología de actualización de rentas para determinar el valor de mercado de la cartera inmobiliaria.

Para la actualización del método de actualización es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Existencia de un mercado de alquileres representativo de los comparables
2. Existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración
3. Que el inmueble esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica.

El cálculo del valor de actualización es:

a) Estimar los flujos de caja

La estimación de los flujos libres de caja futuros se ha basado en las proyecciones financieras de flujos libres de caja operativos de cada uno de los activos de la cartera. Dichas proyecciones responden a las estimaciones de ingresos y gastos del Plan de Negocio inmobiliario de la Sociedad elaborado en el anterior capítulo. Incluimos en anexo detalle de los mismos.

b) Estimar el valor de reversión

Asimismo hemos considerado en el último año de proyección el valor residual de los activos en dicho momento. Dicho valor se ha estimado a través de la fórmula de descuento de flujo indefinidos con crecimiento constante, considerando un valor de los activos en base al supuesto de perpetuación de los flujos futuros a partir del año 5º a una tasa de crecimiento constante (g).

Para ello hemos empleado la siguiente fórmula:  $VR_n = CF_n(1+g) / (K-g)$ .

El valor total estimado para dichos activos tras la aplicación del supuesto mencionado es de 5,9 millones de euros y el desglose de los mismos se recoge en las fichas de los activos. El denominador de la fórmula "(k-g)" equivale a la tasa de capitalización (yield) a la que hace mención las fichas, "CFn" el cash flow derivado de la renta en 2017, sobre el que se ha aplicado un descuento en concepto de desocupación friccional entorno al 5% por desocupación friccional y "g" el ipc (2,5%).

c) Elegir el tipo de actualización

Los tipos de actualización han sido estimados a partir de la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años + una prima de riesgo en función de las diferentes tipologías de activos.

Con respecto a la cartera inmobiliaria objeto de análisis, se ha adoptado un tipo de tasa adecuado a cada activo, en función del riesgo del proyecto de inversión y que atiende, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (residencial, comercial, etc.) de cada inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas.

Dichos tipos de actualización elegidos se sustentan en criterios similares a los que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables.

Posteriormente y con el objeto de aplicar una única tasa de descuento para los flujos operativos de la sociedad, se ha ponderado cada una de las tipos de actualización en base a los flujos de caja generados por cada uno de los activos en la sociedad.

COD.	ACTIVO	USOS	TASA APLICADA	TASA PONDERADA
Ficha 1	Rucon 9, Oquendo	COMERCIAL	14%	0,09%
Ficha 2	Rucon 9, Oquendo	COMERCIAL	14%	0,24%
Ficha 3	Alcalá 80	PRIMERA RESIDENCIA	6%	0,43%
Ficha 4	O'Clara Camposol	SEGUNDA RESIDENCIA	8%	0,28%
Ficha 6	Pol 13 Navagameña	NO URBANIZABLE	20%	0,48%
Ficha 7	Pol 13 Navagameña	NO URBANIZABLE	20%	0,12%
Ficha 8	Pº Carlos III 26 El Escorial	SEGUNDA RESIDENCIA	8%	0,16%
Ficha 9	Alcalá 80	PRIMERA RESIDENCIA	6%	0,51%
Ficha 10	Alcalá 80	PRIMERA RESIDENCIA	6%	0,52%
Ficha 11	Alcalá 80	PRIMERA RESIDENCIA	6%	0,56%
Ficha 12	Toledo 101	COMERCIAL	12%	0,96%
Ficha 13	Pto. Barbara	COMERCIAL	12%	0,87%
Ficha 14	Alcalá 80	PRIMERA RESIDENCIA	6%	0,52%
Ficha 15	Alcalá 80	PRIMERA RESIDENCIA	6%	0,45%
Ficha 16	Alcalá 80	PRIMERA RESIDENCIA	6%	0,49%
Ficha 17	Alcalá 80	PRIMERA RESIDENCIA	6%	0,47%
Ficha 18	Alcalá 80	PRIMERA RESIDENCIA	6%	0,50%
				<b>7,61%</b>

Los apartamentos de Alcalá 80 son los que más peso tienen en la cartera y se les ha aplicado una tasa de descuento del 6% debido a que son los activos que presentan un menor riesgo en el mercado (debido a su mayor liquidez) y a su situación arrendaticia.

Respecto a los locales comerciales, se ha aplicado una tasa de descuento del 12% a los locales de Toledo 101 y Puerto Albarán y un 14% a los locales situados en Guijuelo.

Los pisos situados en Alicante y El Escorial han sido considerados segunda residencia y se les ha aplicado una tasa de descuento del 8%.

En el caso de los suelos situados en Navalagamella, la tasa de descuento aplicada es del 20%, a pesar de estar arrendados en la actualidad ya que presentan mayor riesgo frente al resto de la cartera por su limitada liquidez y su situación urbanística (no urbanizable.)

**Teniendo en cuenta los valores estimados para los diferentes parámetros descritos hemos calculado un tasa para la Sociedad PROMORENT SOCIMI del 7,63%.**

#### **Valor asignado a otros activos y pasivos**

Otros activos y pasivos incluye los siguientes conceptos:

- Inversiones financieras
- Otros activos
- Otros pasivos

De acuerdo al balance de situación a 31 de julio de 2013, facilitado por la Dirección de la Sociedad el valor neto de estos activos y pasivos asciende a – 576.885 euros.

#### **Posición financiera neta**

La posición financiera neta incluye los saldos de los siguientes conceptos del balance de situación de la Sociedad a 31 de julio de 2013:

- Deuda financiera a corto y largo plazo
- Efectivo y otros activos realizables en el corto plazo

De acuerdo al balance de situación facilitado por la Dirección de la Sociedad la posición financiera neta asciende a -516.770 euros.

#### Minoritarios

Eliminación de socios minoritarios y de las plusvalías correspondientes a socios externos minoradas por los impuestos correspondientes

En la Sociedad que analizamos no hay ajustes por minoritarios.

#### Costes de estructura

Valor actual neto de los gastos de estructura previstos actualizados a una tasa de riesgo estimada para el negocio. En este caso se ha proyectado los gastos actuales de estructura (3.127 €/mes) durante el periodo de análisis (octubre 2013-dic 2017). Al final de dicho período se ha estimado el valor residual de dicho coste capitalizando el mismo a una tasa equivalente del CMPC menos el crecimiento constante aplicado (1%).

### 4.3. Resultados

De acuerdo con las bases de información y los procedimientos empleados en la realización de nuestro trabajo, así como con la metodología de valoración utilizada, y considerando los aspectos relevantes descritos en los apartados anteriores, hemos estimado que el rango potencial de valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad a 15 de Octubre de 2013 estaría comprendido en un rango de entre 5,1 y 6,5 millones de euros.

Dicho rango se ha estimado en base a un análisis de sensibilidad con respecto a los ingresos en rentas de +/- 10%, que recoge posibles variaciones respecto a los niveles de ocupación y rentas señalados en el plan de negocio que pueden ocasionar las disminuciones o incrementos de los plazos de comercialización de los activos o las posibles variaciones en la evolución de las rentas previstas. También se ha aplicado una tasa de descuento del 7,63% considerando también una variación de +/- 0,5% con respecto a la misma.

	Caso Pesimista (-10% rentas)			Caso Base			Caso Optimista (+10% rentas)		
	TOTAL Resultado de valoración			TOTAL Resultado de valoración			TOTAL Resultado de valoración		
	7,12%	7,63%	8,13%	7,12%	7,63%	8,13%	7,12%	7,63%	8,13%
<b>Valor del Negocio</b>	6.273.517	5.181.087	5.090.705	5.809.591	5.707.098	5.609.702	6.478.320	6.365.031	6.254.241
(1) Posición financiera neta	(516.770)	(516.770)	(516.770)	(516.770)	(516.770)	(516.770)	(516.770)	(516.770)	(516.770)
(2) Otro activo y pasivo	(576.885)	(576.885)	(576.885)	(576.885)	(576.885)	(576.885)	(576.885)	(576.885)	(576.885)
(3) Gastos netos	(552.823)	(543.811)	(534.688)	(552.823)	(543.811)	(534.688)	(552.823)	(543.287)	(533.904)
<b>(4) Efectos Mixta</b>	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000
<b>NAV (Valor acciones)</b>	<b>5.507.039</b>	<b>5.243.822</b>	<b>5.161.233</b>	<b>5.660.110</b>	<b>5.770.732</b>	<b>5.690.499</b>	<b>6.531.842</b>	<b>6.428.170</b>	<b>6.316.802</b>

### *1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor*

---

La estrategia de la Sociedad responde a la necesidad de reestructurar el patrimonio de la familia Pavón Olid en un vehículo que haga posible la transmisión ordenada de su patrimonio a los herederos del accionista de referencia, así como la búsqueda de posibles inversores que puedan participar en el crecimiento y diversificación de los inmuebles y las rentas obtenidas hasta ahora.

Los factores claves del éxito de la Sociedad se recogen en los siguientes puntos:

- a) Existe una flexibilidad en la política de aportaciones de activos inmobiliarios y en su reposición (ventas). Dada la concentración accionarial tan fuerte en el accionista de referencia, Don José Pavón Olid, las decisiones relativas a nuevas adquisiciones o ventas se pueden tomar de forma inmediata, lo que permite cerrar operaciones rápidamente en las que el factor tiempo es un elemento decisivo.
- b) La Sociedad busca contratos de arrendamiento de larga duración para sus locales comerciales y arrendatarios de probada capacidad económica para sus activos de naturaleza residencial.
- c) La Sociedad mantiene un control en los gastos de mantenimiento de los activos inmobiliarios.
- d) La Sociedad mantiene un nivel controlado de endeudamiento.
- e) Es política de la Sociedad acumular un mayor número de activos en un mismo emplazamiento y elegir localidades con mayor demanda de inmuebles en renta.
- f) La Sociedad tiene por objeto crear una cartera mixta de inmuebles de muy diversa tipología, englobando desde locales comerciales de tamaño mediano, ubicados en suelos urbanos muy densos, hasta viviendas de primera residencia de uno o dos dormitorios o segundas viviendas en zonas demandadas por extranjeros de alto poder adquisitivo. En dicha cartera se incluyen también terrenos para la promoción de zonas de gran atractivo.

---

### *1.8 Dependencia respecto a licencias*

---

No existe dependencia alguna respecto a patentes, licencias, derechos de propiedad intelectual o similares que afecte de manera esencial al modelo de negocio desarrollado por la Sociedad.

Todos los inmuebles propiedad de la Sociedad (salvo la parcela situada en el término municipal de Mijas) cuentan con las licencias necesarias para su actividad actual.

En cuanto al edificio propiedad de la Sociedad ubicado en Madrid, calle Alcalá número 80, es preciso mencionar que con fecha de 19 de agosto de 2002 la Gerencia Municipal de Urbanismo realizó un requerimiento de obras para que dicho cumpliera con las medidas mínimas de seguridad. En el mes de enero de 2006 las obras de rehabilitación de dicho edificio quedaron finalizadas cubriendo los siguientes aspectos: cubierta, patios interiores medianeros y centrales, fachada posterior, fachada principal, hueco de escalera y portal, instalaciones generales de fontanería, instalaciones generales de electricidad y estructura de edificación. Tras la realización



de dichas obras, lo cual quedó acreditado mediante la expedición del correspondiente certificado técnico en el que se garantizaba la estabilidad estructural de las zonas afectadas con acabados de calidad superior, el expediente incoado en el año 2002 quedó archivado.

---

### *1.9 Nivel de diversificación*

---

Los socios promotores de la Sociedad tienen la voluntad de establecer una cartera diversificada por tipo de activos inmobiliarios que dote a PROMORENT de un particular atractivo para los futuros inversores a la vez que evite la excesiva concentración de riesgo por la centralización de su negocio en un número reducido de arrendatarios.

En lo que respecta a la Sociedad, se mantiene en su cartera de activos tanto fincas urbanas destinadas a usos comerciales como fincas de uso residencial, así como terrenos para la promoción.

La mitad de los inmuebles de la Sociedad que integran su cartera de activos inmobiliarios están situados en un mismo edificio ubicado en Madrid, calle Alcalá número 80. No obstante, esta concentración se compensa con la diversificación por tipo de inquilinos en la medida en que la Sociedad se dirige estratégicamente a distintos tipos de arrendatarios, desde personas físicas a personas jurídicas, con contratos de larga duración o de corta duración, y con un cierto nivel de rotación.

Igualmente la intención de la Sociedad es desarrollar su negocio en distintos mercados geográficos de demanda media o alta por lo que sus inmuebles están ubicados en zonas urbanas con altos niveles de ocupación y niveles de renta medio-alto así como en zonas rurales con niveles de renta inferiores.

---

### *1.10 Principales inversiones del emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas hasta la fecha del documento.*

---

Desde su constitución en 2011 la Sociedad no ha llevado a cabo ninguna inversión ni tampoco prevé llevar cabo ninguna inversión a corto plazo.

La Sociedad ha recibido sus activos inmobiliarios en dos fases distintas:

- a) En una primera fase, en la fecha de constitución de la Sociedad, en la que los accionistas fundadores aportaron un total de trece (13) activos inmobiliarios los cuales fueron valorados con fecha 11 de junio de 2011 por la sociedad de tasación independiente, Técnicos de Tasación, S.A. (Tecnitasa). Dicha aportación se realizó en el marco de la escritura de constitución de la Sociedad otorgada el día 11 de noviembre de 2011 ante el Notario de Madrid, Don José Manuel Hernández Antolín, bajo el número 3.903 de su protocolo, tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.4.3 anterior de este Documento Informativo.
- b) En una segunda fase, en el aumento de capital social de la Sociedad acordado en el mes de octubre de 2013, en el que uno de sus accionistas de referencia, la sociedad Marqués

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

de Arlabán, S.L.U., aportó los restantes cinco (5) inmuebles de la Sociedad los cuales fueron valorados con fecha 11 de octubre de 2013 por la sociedad de tasación independiente, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. (Tinsa). Dicho aumento de capital quedó formalizado en escritura pública otorgada el día 15 de octubre de 2013 ante el Notario de Madrid, Don José Manuel Hernández Antolín, bajo el número 3.492 de su protocolo, tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.4.3 anterior de este Documento Informativo.

A continuación se desglosan las magnitudes financieras relativas a “Terrenos y Bienes Naturales” y “Construcciones” de la Sociedad a la fecha de este Documento Informativo (tras el aumento de capital social de la Sociedad referido en el punto (b) anterior).

Fecha	Inmovilizado	Terrenos(€)	Construcción(€)	Amortización(€)	Neto
11/11/11	FINCA Local nº1 Bet. C/Rincón, Guijuelo	8.739,75€	62.663,45€	2.678,22€	68.724,98€
11/11/11	FINCA Local nº2 Bajor. C/Rincón, Guijuelo	61.654,76€	101.842,34€	4.352,71€	159.144,39€
11/11/11	FINCA Vivienda nº15 B. Ant. Izda. C/Alcalá 0, Madrid	520.085,82€	46.271,38€	1.977,63€	564.379,57€
11/11/11	FINCA Vivienda nº3 C/ Clara Campoamor, Alicante	67.987,95€	384.360,38€	16.427,46€	435.920,87€
11/11/11	FINCA Parcela Sector 0, Mijas, Málaga	2.010.166,21€			2.010.166,21€
11/11/11	FINCA Parcela Rústica nº2 Pol. 3, Navalagamella, Madrid	406.511,40€			406.511,40€
11/11/11	FINCA Parcela Rústica nº3 Pol. 3, Navalagamella, Madrid	100.207,90€			100.207,90€
11/11/11	FINCA Vivienda nº32 P. Carlos III 6, S. Lorenzo Escorial, Madrid	334.115,25€	165.757,95€	7.084,45€	492.788,75€
11/11/11	FINCA Vivienda nº19 B. Ant. Izda. C/Alcalá 0, Madrid	521.576,03€	46.403,97€	1.983,29€	565.996,71€
11/11/11	FINCA Vivienda nº8 B. ID. C/Alcalá 0, Madrid	653.460,26€	58.137,54€	2.484,78€	709.113,02€
11/11/11	FINCA Vivienda nº4 B. Ant. Dcha. C/Alcalá 0, Madrid	673.578,19€	59.927,41€	2.561,28€	730.944,32€
11/11/11	FINCA Local nº3 C/ Toledo 01, Madrid	536.501,33€	96.912,28€	4.142,00€	629.271,61€
11/11/11	FINCA Local nº20 C/ Puerto Balbarán 5, Madrid	147.718,83€	131.786,99€	5.632,54€	273.873,28€
15/10/13	FINCA Vivienda nº5 B. Ext. Izda. C/Alcalá 0, Madrid	456.599,33€	40.623,07€	0,00€	497.222,40€
15/10/13	FINCA Vivienda nº2 B. Ext. Dcha. C/Alcalá 0, Madrid	330.259,38€	29.382,76€	0,00€	359.642,14€
15/10/13	FINCA Vivienda nº3 B. Ext. Izda. C/Alcalá 0, Madrid	467.235,06€	41.507,04€	0,00€	508.742,10€
15/10/13	FINCA Vivienda nº16 B. Ext. Dcha. C/Alcalá 0, Madrid	366.968,75€	32.648,75€	0,00€	399.617,50€
15/10/13	FINCA Vivienda nº17 B. Ext. Izda. C/Alcalá 0, Madrid	459.182,46€	40.852,89€	0,00€	500.035,35€
		<b>8.121.848,66€</b>	<b>1.339.078,20€</b>	<b>49.324,36€</b>	<b>9.412.302,50€</b>

### 1.11 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.

La Sociedad no tiene sociedades participadas.

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

No se han realizado inversiones en instalaciones relacionadas con el medio ambiente ni se ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental, ya que la actividad y el negocio de la Sociedad no afectan a aspectos medioambientales.

No existen riesgos, gastos por provisiones relativos a gastos medioambientales ni contingencias de tipo alguno relacionadas con este tema y la Sociedad no origina ningún tipo de desechos.

La certificación energética que ya era obligatoria para edificios de nueva construcción de conformidad con el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, se aplica también desde el pasado 1 de junio de 2013 a los edificios existentes, por lo que la Sociedad como propietaria ha presentado ante los órganos competentes de cada Comunidad Autónoma la documentación necesaria para la obtención de las certificaciones preceptivas. A la fecha de este Documento Informativo todos los inmuebles de su propiedad (las viviendas sitas en Madrid, calle Alcalá número 80, los locales comerciales ubicados en Madrid, calles Toledo número 101 y Puerto Balbarán número 45, las viviendas unifamiliares situadas en Alicante y San Lorenzo de El Escorial y los locales comerciales situados en Guijuelo) tienen la correspondiente certificación energética

***1.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.***

Las tendencias en cuanto a venta y costes de la Sociedad desde su constitución en noviembre de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2012 se comentan en el apartado 1.19 siguiente de este Documento Informativo.

Desde el 31 de diciembre de 2012, fecha de cierre de la información financiera más reciente que se incluye en este Documento Informativo, la Sociedad ha seguido el curso ordinario de su negocio con normalidad.

A continuación se detallan las principales magnitudes financieras de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y del Balance de Situación correspondientes al periodo comprendido entre el día 1 de enero y 31 de octubre de 2013:

a) Cuenta de Pérdidas y Ganancias

En la siguiente tabla se muestra el desglose de las principales magnitudes financieras de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondientes al periodo comprendido entre el día 1 de enero y 31 de octubre de 2013.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	31/10/2013
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>124.156,53</b>
Prestación de servicio	124.156,53
<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>-196,03</b>
Compras y Aprovisionamientos	-196,03
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>-27.106,13</b>
Sueldos salarios y asimilados	
Cargas sociales	
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>-25.039,03</b>
Servicios exteriores	
Tributos	
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	
Resultado por enajenaciones y otras	
<b>13. Otros Resultados</b>	<b>-70.074,99</b>
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.740,35</b>
<b>15. Gastos financieros</b>	<b>-11.013,23</b>
Por deudas con terceros	
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-11.013,23</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-9.272,88</b>
<b>19. Impuesto sobre beneficios</b>	
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>-9.272,88</b>

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

A continuación se describen los principales comentarios relativos a dicha Cuenta de Pérdidas y Ganancias:

- (i) Desde el 31 de diciembre de 2012, fecha de cierre de la información financiera más reciente que se incluye en el Documento Informativo, la Sociedad ha seguido el curso ordinario de su negocio con normalidad.
- (ii) El incremento de la cuenta de Gastos de Personal se debe a que en el ejercicio anterior el empleado fue dado de alta en el mes de mayo. No ha habido nuevas incorporaciones durante este periodo de referencia.
- (iii) El incremento del epígrafe "Otros resultados" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias refleja los gastos propios habidos hasta la fecha correspondientes a todo el proceso de incorporación de la Sociedad en el MAB. Dicho resultado negativo, esto es, menos setenta mil setenta y cuatro euros con noventa y nueve céntimos de euro (-€70.074,99), se encuentra dentro de las estimaciones previstas.
- (iv) El resto de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias continúan con la evolución prevista y en línea con las habidas en ejercicios anteriores.

b) Balance de Situación

Activo

En la siguiente tabla se muestra el desglose de las principales magnitudes financieras del Activo correspondientes al periodo comprendido entre el día 1 de enero y 31 de octubre de 2013.

Activo	31/10/2013
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>9.434.513,74</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	<b>2.468,36</b>
Otro inmovilizado intangible	
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>7.681,11</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>9.412.302,50</b>
Terrenos	
Construcciones	
<b>IV. Inversiones Financieras a largo plazo</b>	<b>8.031,22</b>
Otros activos financieros	
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b>	<b>4.030,55</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>12.255,91</b>
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>622,06</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	649,34
3. Otros deudores	-27,28
<b>III. Inversiones Financieras a corto plazo</b>	<b>5.787,00</b>
Otros activos financieros	
<b>IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>5.846,85</b>
Tesorería	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>9.446.769,65</b>

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

En la siguiente tabla se muestra el desglose de las principales magnitudes financieras del Pasivo correspondientes al periodo comprendido entre el día 1 de enero y 31 de octubre de 2013.

Pasivo	31/10/2013
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.070.634,88</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>6.071.338,14</b>
<b>I. Capital</b>	<b>6.090.000,00</b>
1. Capital escriturado	6.090.000,00
2. (Capital no exigido)	0
<b>III. Reservas</b>	<b>-9.388,98</b>
Legal	
Otras Reservas	
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>	<b>-9.272,88</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>985.969,50</b>
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>985.969,50</b>
1. Deudas con entidades de crédito	511.249,04
3. Otras deudas a largo plazo	474.720,46
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2.389.462,01</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>2.299.209,90</b>
1. Deudas con entidades de crédito	
3. Otras deudas a corto plazo	2.299.209,90
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>90.252,11</b>
Acreedores Varios	
Otras deudas con Administraciones Públicas	
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>9.446.769,65</b>

A continuación se describen las principales variaciones del Activo y Pasivo correspondiente a dicho periodo intermedio:

- (i) En cuanto a la evolución del Balance es preciso destacar que en el Pasivo la ampliación del capital social de la Sociedad acordada el día 15 de octubre se encuentra reflejada en “3. Otras deudas a corto plazo” por importe de dos millones cincuenta y nueve mil ciento treinta y ocho euros (€2.059.138) bajo el epígrafe “Capital Emitido Pendiente de inscripción” (Cta 194), tal y como establece el nuevo Plan General Contable. El resto, esto es, doscientos cuarenta mil setenta y un euros con noventa céntimos de euro (€240.071,90), hasta completar la cantidad de dos millones doscientos noventa y nueve mil doscientos nueve euros con noventa céntimos de euro (€2.299.209,90) corresponde a impuestos pendientes de pago. No obstante, es preciso hacer constar que, a la fecha de este Documento Informativo, la referida ampliación de capital social ya está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.
- (ii) La partida “II Deudas a largo plazo” incorpora cargas asumidas de inmuebles aportados según se refleja en las escrituras de la ampliación de capital y detalladas en el apartado 1.6.1.2 anterior de este Documento Informativo.
- (iii) En el Activo, el epígrafe “III Inversiones Inmobiliarias” se refleja la aportación neta de los inmuebles por importe de nueve millones cuatrocientos doce mil trescientos dos euros con cincuenta céntimos de euro (€9.412.302,50) en los que se incluyen los cinco (5) inmuebles del edificio situado en Madrid, calle Alcalá número 80, que fueron aportados a la Sociedad en el mes de octubre de

2013. En el apartado 1.10 del presente Documento Informativo se incluye un desglose de las principales magnitudes financieras relativas a terrenos y construcciones.

- (iv) El resto de las partidas del Balance continúan con la evolución prevista y en línea con las habidas en ejercicios anteriores.

---

#### *1.14 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros*

---

No aplica.

---

#### *1.15 Información relativa a los Administradores y Altos Directivos del Emisor*

---

##### **1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores)**

Los artículos 20 a 25 de los actuales Estatutos Sociales de la Sociedad regulan la administración y funcionamiento del Consejo de Administración. Las principales características del Consejo de Administración se presentan a continuación:

a) Constitución del Consejo de Administración y régimen de mayorías

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren la mitad más uno de sus miembros; si el número de éstos fuera impar, será necesario que el número de consejeros presentes personalmente o por representación sea mayor que el de consejeros ausentes y no representados.

El Consejo de Administración tomará sus acuerdos por mayoría absoluta de los consejeros presentes y representados en la reunión, salvo en los casos en que la Ley de Sociedades de Capital exija una mayoría superior. En todo caso, el Presidente del Consejo tendrá voto dirimente. Todas las decisiones que no hayan sido atribuidas por los Estatutos Sociales o legalmente a la Junta General de accionistas corresponderán al Consejo de Administración de la Sociedad.

b) Duración

El cargo de consejero tendrá una duración de seis años, con posibilidad de ser reelegidos para el mismo cargo, una o varias veces, por periodos de igual duración máxima.

c) Remuneración

Sin perjuicio de la posibilidad de acordar en el futuro otros sistemas retributivos referenciados al valor de la acción, con carácter general, los consejeros de la Sociedad serán retribuidos con una prima de quinientos euros (€500) por la asistencia a cada reunión del Consejo de Administración, con un máximo anual de seis mil euros (€6.000) para todos los consejeros.

d) Composición

Conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de tres y un máximo de nueve miembros, elegidos por la Junta General de Accionistas, no siendo necesaria la condición de accionista para ser consejero.

Por acuerdo de la Junta General de accionistas de fecha 11 de noviembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes tres miembros:

Miembro	Cargo
D. José Pavón Olid	Presidente y Consejero Delegado
D. Ignacio José Pavón Castro	Consejero
D. Iván Ildelfonso Pavón Castro	Secretario Consejero

**1.15.2 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.**

a) Don José Pavón Olid

Es Ingeniero Agrónomo. Desarrolló una extensa labor como asesor en intermediación financiera para el Grupo Hipotecario, S.A. entre los años 1975 y 1985. A partir de 1985 emprendió una dilatada carrera empresarial, promoviendo y dirigiendo muchas iniciativas empresariales entre las que destacan:

- (i) Mundisol, S.A y Sol Open Tour S.A., agencias de viajes y de transporte urbano e interurbano, en las que ocupó cargos de administrador entre los años 1985 y 2002;
- (ii) Cambios Sol, S.A., empresa dedicada al cambio de divisas y transferencias internacionales, de las que es fundador y presidente entre 1981 y 2003;
- (iii) Moneygram Spain, S.A. y World Currency S.A., empresas dedicadas igualmente al cambio de divisas y transferencias internacionales, en las que fue presidente y accionista de referencia entre 1990 y 2003;
- (iv) Sol Open Tours, S.A., empresa dedicada a la explotación de autobuses turísticos, en la que fue socio fundador y director gerente entre los años 2004 y 2006; y
- (v) Asociación Española de Oficinas para el Cambio de Divisas (AECAD) y Asociación Nacional de Propietarios y Registro de Inquilinos (ANPRI) en las que fue fundador y presidente entre los años 2004 y 2006.

En la actualidad es el principal accionista y director gerente de varias sociedades dedicadas al arrendamiento inmobiliario entre las que destacan Marqués de Arlabán, S.L.U., Inversiones Marqués de Arlabán, S.L. y Promociones Renta y Mantenimiento, S.L., todas ellas accionistas de la Sociedad.

b) Don Ignacio Pavón Castro

Ha desempeñado diversas tareas de gestión empresarial entre las que destacan las siguientes:

- (i) Bandivisas, S.A., empresa dedicada a la fotografía turística, venta de souvenirs, cambio de divisas, explotación de locutorios telefónicos y transferencias internacionales, en la que fue director gerente entre 2000 y 2005; y
- (ii) Autocares Villa Madrid, S.L., empresa dedicada al transporte de viajeros y publicidad móvil, en la que fue socio promotor y director gerente entre 2005 y 2010.

Actualmente es director gerente de Inversiones Integrales IPAC, S.L., entidad dedicada al arrendamiento inmobiliario, y Sol Open Tour S.A., entidad dedicada a la comercialización de recorridos turísticos en autobús por Madrid.

c) Don Iván Ildefonso Pavón Castro

Ha desarrollado distintas actividades empresariales, entre ellas, director gerente de la empresa de transferencias y cambio de divisas, Cambios Sol, S.A., entre 1990 y 2003. También fue director comercial de Marqués de Arlabán, S.L.U., empresa dedicada a la explotación de activos inmobiliarios en renta.

**1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. 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.**

A la fecha de este Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración alguna ni participación en beneficios o primas en su condición de administradores de la Sociedad.

A la fecha de este Documento Informativo, la Sociedad no ha concedido ningún anticipo ni crédito a miembros del Consejo de Administración.

El actual artículo 22 de los Estatutos Sociales de PROMORENT, cuyo texto se transcribe literalmente a continuación, recoge lo siguiente sobre el régimen de retribución de los consejeros:

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO.-** *Los consejeros serán retribuidos con una prima de 500 Euros por la asistencia a cada reunión del Consejo de Administración, con un máximo anual de 6.000 Euros para todos los consejeros.*

---

**1.16 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica**

---

A la fecha de este Documento Informativo la Sociedad solamente tiene un empleado, que causó alta en la Sociedad el 1 de mayo de 2012. Dicho empleado realiza funciones de director de administración en el único centro de trabajo de la Sociedad, situado en Madrid, calle Alcalá número 80.



### ***1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital***

A la fecha de este Documento Informativo los accionistas de la Sociedad son los que se indican a continuación:

<b>Accionistas</b>	<b>Número de acciones</b>	<b>%</b>
Marqués de Arlabán, S.L.U. <sup>(1)</sup>	2.222.397	54,54
Unicentro Mijas, S.L. <sup>(2)</sup>	749.476	18,40
Promociones Renta y Mantenimiento, S.L. <sup>(3)</sup>	525.770	12,90
Inversiones Marqués de Arlabán, S.L. <sup>(4)</sup>	323.379	7,94
Urbanizadora Río Alarcón, S.L. <sup>(5)</sup>	253.547	6,22
<b>Total</b>	<b>4.074.569</b>	<b>100</b>

<sup>(1)</sup> Sociedad controlada directamente en un 100% por Don José Pavón Olid.

<sup>(2)</sup> Sociedad controlada directamente en un 46,57% e indirectamente en un 53,43% (a través de la sociedad Check Point Sol Seis, S.L.) por Don José Pavón Olid. Don José Pavón Olid es el propietario del 100% del capital social de la sociedad Check Point Sol Seis, S.L.

<sup>(3)</sup> Sociedad controlada directamente en un 83% por Don José Pavón Olid.

<sup>(4)</sup> Sociedad controlada directamente en un 99,54% por Don José Pavón Olid.

<sup>(5)</sup> Sociedad controlada directamente en un 1,08% e indirectamente en un 65,64% (a través de la sociedad Mundisol, S.A.) por Don José Pavón Olid. Don José Pavón Olid es propietario del 66,67% del capital social de Mundisol, S.A. (directamente en un 50% e indirectamente en un 16,67% a través de la sociedad Check Point Sol Seis, S.L.). Mundisol, S.A. es propietario del 98,46% del capital social de Urbanizadora Río Alarcón, S.L.

En consideración de lo anterior, Don José Pavón Olid controla directa e indirecta un 95,69% de los derechos de voto de la Sociedad.

Todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto y no existen acciones privilegiadas.

### ***1.18 Información relativa a operaciones vinculadas***

#### **1.18.1 Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.**

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 3 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, yo sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

*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;..."*

Se consideraran significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad.

### 1.18.2 Operaciones realizadas con accionistas significativos

Según resulta de las cuentas anuales individuales de la Sociedad cerradas el 31 de diciembre de 2011 y 2012, la Sociedad recibió los siguientes importes en concepto de contraprestación por la cesión temporal a Marqués de Arlabán, S.L.U. e Inversiones Marques de Arlabán, S.L. de determinados inmuebles propiedad de la Sociedad con objeto de formalizar con los inquilinos la subrogación de los correspondientes contratos de arrendamiento.

#### PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA

##### OPERACIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

EMPRESA CLIENTE 2011	CIF	IMPORTE 2011	TIPO OPERACIÓN
Marqués de Arlabán S.L.U	B-78580149	5.723,77 €	Cesión Inmueble Alcalá 80
Inversiones Marqués de Arlabán, S.L.	B-84588227	4.031,19 €	Cesión 2 locales comerciales
		<b>9.754,96 €</b>	

EMPRESA CLIENTE 2012	CIF	IMPORTE 2012	TIPO OPERACIÓN
Marqués de Arlabán S.L.U	B-78580149	5.723,77 €	Cesión Inmueble Alcalá 80
Inversiones Marqués de Arlabán, S.L.	B-84588227	12.629,50 €	Cesión 2 locales comerciales
		<b>18.353,27 €</b>	

*Nota: La Sociedad suscribió con Marqués de Arlabán, S.L.U. e Inversiones Marqués de Arlabán, S.L. contratos de cesión de los inmuebles identificados en las tablas anteriores con arreglo a los cuales la Sociedad cedía temporalmente a dichas sociedades (anteriores propietarias de los inmuebles) los inmuebles identificados para poder formalizar con los inquilinos la subrogación en los correspondientes contratos de arrendamiento. Dichos contratos de cesión no están vigentes a la fecha de este Documento Informativo.*

### 1.18.3 Operaciones realizadas con administradores y directivos

No existen operaciones de este tipo.

### 1.18.4 Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del mismo grupo

No existen operaciones de este tipo.

### 1.18.5 Autocartera

La Sociedad no tiene autocartera a la fecha de este Documento Informativo.

### **1.19 Información Financiera del Emisor 2011 y 2012**

---

La información financiera incluida en este apartado 1.19 se expresa en euros y hace referencia a las cuentas anuales de la Sociedad para los ejercicios anuales que finalizan el 31 de diciembre de 2011 (únicamente, en dicho ejercicio, los meses de noviembre y diciembre) y el 31 de diciembre de 2012. Dicha información ha sido elaborada partiendo de los registros contables de la Sociedad, de las cuentas anuales auditadas y de los diversos sistemas de información de la Sociedad, en coordinación con la dirección de la Sociedad. Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios anuales que finalizan el 31 de diciembre de 2011 y 2012 se incorporan como **Anexo I** a este Documento Informativo.

Tal y como se establece en el apartado 1.2 anterior, Gimeno Auditores fue designado auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios 2011, 2012 y 2013.

Con fecha 11 de septiembre de 2012 la Sociedad comunicó a las Autoridades Tributarias la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades aplicable a las SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009 (tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior de este Documento Informativo).

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad vigente, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

#### **1.19.1. Cuenta de Pérdidas y Ganancias de los ejercicios 2011 y 2012**

A continuación se detalla la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de los ejercicios 2011 y 2012:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

	31/12/2012	31/12/2011
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>135.514,48</b>	<b>12.193,70</b>
Prestación de servicio	135.514,48	12.193,70
<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>-490,51</b>	<b>0,00</b>
Compras y Aprovisionamientos	-490,51	0,00
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>-21.853,92</b>	<b>0,00</b>
Sueldos salarios y asimilados	-16.612,56	0,00
Cargas sociales	-5.241,36	0,00
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>-42.039,69</b>	<b>-2.856,11</b>
Servicios exteriores	-24.960,91	-2.856,11
Tributos	-17.078,78	0,00
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>-46.162,56</b>	<b>-3.392,43</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>-990,00</b>	<b>0,00</b>
Resultado por enajenaciones y otras	-990,00	0,00
<b>13. Otros Resultados</b>	<b>-45,14</b>	<b>0,00</b>
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>23.932,66</b>	<b>5.945,16</b>
<b>15. Gastos financieros</b>	<b>-16.412,06</b>	<b>-1.837,66</b>
Por deudas con terceros	-16.412,06	-1.837,66
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-16.412,06</b>	<b>-1.837,66</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>7.520,60</b>	<b>4.107,50</b>
<b>19. Impuesto sobre beneficios</b>	<b>-2.256,18</b>	<b>-1.232,25</b>
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>5.264,42</b>	<b>2.875,25</b>

<sup>(1)</sup> El ejercicio 2011 corresponde al periodo comprendido entre el día 11 de noviembre y 31 de diciembre de 2011.

A continuación se describen las principales magnitudes financieras de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2011 y 2012:

a) Ingresos y gastos

Los ingresos de la Sociedad derivan de los alquileres de su inmovilizado. En particular, su principal área de negocio se centra en la puesta en alquiler de fincas urbanas de distinta naturaleza (viviendas y locales comerciales) con el objetivo de obtener rentas por los arrendamientos que promueve. Además, la Sociedad promueve nuevos activos inmobiliarios en terrenos por urbanizar.

El fuerte incremento del importe neto de la cifra de negocios del año 2012 respecto del 2011 es debido a que en este último solo se reflejan los dos últimos meses del año (noviembre y diciembre).

En las cuenta de "Compras y Aprovisionamientos" se anota el importe propiamente devengado, con exclusión de descuentos comerciales en factura, incrementado en todos los costos y gastos de instalación, transportes e impuestos no recuperables a cargo de la

empresa.

Los gastos de personal han pasado de ser cero en 2011 a veintiún mil ochocientos cincuenta y tres euros con noventa y dos céntimos de euro (€21.853,92) en 2012. Esto se debe a que en 2011 la Sociedad no tenía ningún asalariado y en 2012 se contrata a un trabajador.

Los ingresos, en la cuenta de “Ventas o Ingresos”, se registran por el importe neto, es decir, deduciendo las bonificaciones y descuentos comerciales en factura.

En general, todos los ingresos y gastos, así como los intereses por ellos generados, se contabilizan en el momento de su 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. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

Las distintas partidas que forman parte de la cuenta “Otros Gastos de Explotación” se corresponden con los gastos necesarios para llevar a cabo la actividad de la Sociedad.

b) Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios representa el correspondiente al ejercicio, recogiendo además el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados y diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 272, 273, 274 y 275 de la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 6 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las SOCIMI, se formuló la siguiente propuesta de aplicación de los resultados de la Sociedad correspondientes a los ejercicios de 2011 y 2012:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Bases de reparto	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011 *
Resultado del ejercicio	5.264,42	2.875,25
<b>TOTAL</b>	<b>5.264,42</b>	<b>2.875,25</b>

Aplicación de resultados	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011 *
A reserva legal	526,44	287,53
A reservas voluntarias	4.737,98	2.587,72
<b>TOTAL</b>	<b>5.264,42</b>	<b>2.875,25</b>

\* El ejercicio 2011 corresponde al periodo comprendido entre el día 11 de noviembre y 31 de diciembre de 2011.

Los resultados de los ejercicios son netos de impuestos. El impuesto sobre beneficios devengado en los ejercicios 2011 y 2012 ascendió a mil doscientos treinta y dos euros con veinticinco céntimos de euro (€1.232,25) y dos mil doscientos cincuenta y seis euros con dieciocho céntimos de euro (€2.256,18) en 2011 y 2012, respectivamente.

Durante los ejercicios 2011 y 2012 no se han repartido dividendos a cuenta.

El artículo 6 de la Ley 11/2009 establece que las sociedades que opten por el régimen especial fiscal aplicable a las SOCIMI deberán distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose realizar su distribución dentro de los seis meses posteriores a las conclusiones de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- (i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios.
- (ii) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, debiendo reinvertir el resto de estos beneficios en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.
- (iii) Al menos el 80 % del resto de los beneficios obtenidos.

La Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades aplicable a las SOCIMI el día 11 de septiembre de 2012, presentando la correspondiente comunicación ante las Autoridades Tributarias, por lo que el régimen especial de SOCIMI es solamente aplicable por la Sociedad a partir del ejercicio 2012 en adelante.

**1.19.2. Balances de Situación de los ejercicios 2011 y 2012**

**Activo**

En la siguiente tabla se muestra el desglose del Activo para los ejercicios 2011 y 2012:

	31/12/2012	31/12/2011
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.165.738,37</b>	<b>7.198.627,78</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	<b>589,50</b>	<b>0,00</b>
Otro inmovilizado intangible	589,50	0,00
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>6.240,00</b>	<b>0,00</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	6.240,00	0,00
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7.147.503,72</b>	<b>7.192.974,94</b>
Terrenos	6.042.995,02	6.042.303,68
Construcciones	1.104.508,70	1.150.671,26
<b>IV. Inversiones Financieras a largo plazo</b>	<b>8.008,49</b>	<b>0,00</b>
Otros activos financieros	8.008,49	
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b>	<b>3.396,66</b>	<b>5.652,84</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>18.925,89</b>	<b>13.886,01</b>
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>688,55</b>	<b>13.886,01</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	93,83	9.754,96
3. Otros deudores	594,72	4.131,05
<b>III. Inversiones Financieras a corto plazo</b>	<b>5.787,00</b>	<b>0,00</b>
Otros activos financieros	5.784,00	0,00
<b>IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>12.450,34</b>	<b>0,00</b>
Tesorería	12.450,34	0,00
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7.184.664,26</b>	<b>7.212.513,79</b>

<sup>(1)</sup> El ejercicio 2011 corresponde al periodo comprendido entre el día 11 de noviembre y 31 de diciembre de 2011.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

**Pasivo**

En la siguiente tabla se muestra el desglose del Pasivo para los ejercicios 2011 y 2012:

	31/12/2012	31/12/2011
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.079.983,82</b>	<b>6.072.310,05</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>6.079.983,82</b>	<b>6.072.310,05</b>
<b>I. Capital</b>	<b>6.090.000,00</b>	<b>6.085.500,00</b>
1. Capital escriturado	6.090.000,00	15.000.000,00
2. (Capital no exigido)	0,00	-8.914.500,00
<b>III. Reservas</b>	<b>-15.280,60</b>	<b>-16.065,20</b>
Legal	287,53	0,00
Otras Reservas	-15.568,13	-16.065,20
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>	<b>5.264,42</b>	<b>2.875,25</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>977.256,00</b>	<b>997.870,23</b>
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>977.256,00</b>	<b>997.870,23</b>
1. Deudas con entidades de crédito	504.535,54	547.870,23
3. Otras deudas a largo plazo	472.720,46	450.000,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>127.424,44</b>	<b>142.333,51</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>51.540,31</b>	<b>78.947,58</b>
1. Deudas con entidades de crédito	42.967,57	40.757,19
3. Otras deudas a corto plazo	8.572,74	38.190,39
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>75.884,13</b>	<b>63.385,93</b>
Acreedores Varios	8.509,17	0,00
Otras deudas con Administraciones Públicas	67.374,96	63.385,93
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>7.184.664,26</b>	<b>7.212.513,79</b>

<sup>(1)</sup> El ejercicio 2011 corresponde al periodo comprendido entre el día 11 de noviembre y 31 de diciembre de 2011.

<sup>(2)</sup> Con el nuevo plan general los gastos de constitución se amortizan contra reservas voluntarias minorando así el importe del patrimonio neto. En el caso de no tener reservas voluntarias, los gastos de constitución se liquidan contra reservas voluntarias, quedando éstas con saldo negativo.



A continuación se describen las variaciones más significativas de las principales magnitudes financieras del Activo y Pasivo de la Sociedad correspondiente a los ejercicios 2011 y 2012:

a) Activo no Corriente

El activo no corriente supone a 31 de diciembre de 2012 aproximadamente el 99% del activo total. Éste prácticamente se ha mantenido sin cambios en los años 2011 y 2012. Esto es debido a que el grueso del Activo no Corriente está compuesto por la partida de inversiones inmobiliarias y que PROMORENT no ha realizado variaciones de su activo inmobiliario en este periodo de tiempo.

**Inmovilizado intangible**

El inmovilizado intangible de la Sociedad es poco relevante. Tan solo merece la pena destacar dentro de esta magnitud financiera el desarrollo y puesta en marcha de la web corporativa necesaria para la incorporación al MAB-SOCIMI.

El inmovilizado intangible de la Sociedad se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, sin perjuicio de lo indicado en las normas que apliquen para cada tipo de inmovilizado.

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los inmovilizados intangibles y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin afectarlos.

**Inmovilizado material**

El inmovilizado material de la Sociedad se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica. También forma parte del valor del inmovilizado material la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como los costes de rehabilitación, en la medida en que estas obligaciones den lugar a registros de provisiones. La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo.

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada, considerando un valor residual nulo. No se han producido amortizaciones en los periodos 2011 y 2012.

La Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

En el año 2012 PROMORENT tiene un saldo de seis mil doscientos cuarenta euros (€6.240) que se desglosa en las partidas siguientes: setecientos cuarenta euros (€740) que corresponden a maquinaria en viviendas de alquiler y cinco mil quinientos euros (€5.500) que se corresponden con un pozo en una de las parcelas rústicas de Navalagamella (Madrid).

### **Inversiones inmobiliarias**

Dada la actividad que desarrolla la Sociedad, ésta es la partida más importante. Tal y como se exige en la normativa de las SOCIMI establecida en la Ley 11/2009, más de un 80% de su activo se compone de activos inmobiliarios. La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles de su propiedad destinados a la obtención de rentas, plusvalías o ambas.

### **Terrenos y construcciones de inversión**

En la valoración de este tipo de inversiones inmobiliarias se aplican los siguientes criterios:

- (i) Se utilizan los criterios del inmovilizado material para la valoración de los terrenos y las construcciones.
- (ii) Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento.
- (iii) Las construcciones se valoran por su precio de adquisición, incluyendo aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.
- (iv) Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los elementos de las inversiones inmobiliarias se valorarán por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y, en su caso, se tendrá en cuenta el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro del valor reconocidas.

Se aplica el criterio de amortizar de forma lineal a todo lo largo de la vida útil del producto. Si se producen correcciones valorativas por deterioro de carácter reversible se realiza el correspondiente apunte a las cuentas de deterioro y se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La amortización aplicada durante 2011 para la totalidad de los elementos del activo inversiones inmobiliarias fue de tres mil trescientos noventa y dos euros con cuarenta y tres céntimos de euros (€3.392,43), y la amortización aplicada durante 2012 para la totalidad de los elementos del activo inmobiliario fue de cuarenta y seis mil ciento sesenta y dos euros con cincuenta y seis céntimos de euro (€46.162,56). Si, por alguna circunstancia, se observa una bajada importante en el valor del bien a coste histórico y del valor de mercado en el momento de cierre del ejercicio se dota el correspondiente deterioro. En la siguiente tabla se muestran los coeficientes máximos de amortización y periodos máximos considerados en la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes a 2011 y 2012.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

	Coeficiente máx. (%)	Periodo máx. (años)
Construcciones	3	100

El epígrafe de inversiones inmobiliarias comprende las siguientes partidas en 2011:

Denominación	Entradas / Altas	Salidas / Bajas	Traspasos	Saldo 31/12/11
Inversiones en terrenos y bienes naturales	6.042.303,68	0,00	0,00	6.042.303,68
Inversiones en construcciones	1.154.063,69	0,00	0,00	1.154.063,69
<b>TOTAL (A)</b>	<b>7.196.367,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.196.367,37</b>

La información en base a la amortización en 2011 por clases de elementos sería la siguiente:

Denominación	Dotación amortización	Cargos por retiros	Traspasos	Saldo 31/12/11
Inversiones en construcciones	-3.392,43	0,00	0,00	-3.392,43
<b>TOTAL (B)</b>	<b>-3.392,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-3.392,43</b>

La totalidad de los activos incluidos en este epígrafe fueron aportados en la escritura de constitución de la Sociedad por los diferentes accionistas, previamente valorados por sociedades de tasación independientes.

El epígrafe de inversiones inmobiliarias comprende las siguientes partidas en 2012 con su correspondiente amortización incluida en la inversión en construcciones:

Denominación	Entradas / Altas	Salidas / Bajas	Traspasos	Saldo 31/12/12
Inversiones en terrenos y bienes naturales	6.042.995,02	0,00	0,00	6.042.303,68
Inversiones en construcciones	1.104.508,70	0,00	0,00	1.154.063,69
<b>TOTAL (A)</b>	<b>7.147.503,7</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.196.367,37</b>

Como puede desprenderse del cuadro anterior, la amortización de la inversión en construcciones ha ascendido durante el año 2012 a un total de cuarenta y nueve mil quinientos cincuenta y cuatro euros con noventa y nueve céntimos de euro (€49.554,99). Esta cifra se obtiene de restar un millón ciento cuatro mil quinientos ocho euros con setenta céntimos de euro (€1.104.508,70) al saldo a 31 de diciembre de 2012, esto es, un millón ciento cincuenta y cuatro mil sesenta y tres euros con sesenta y nueve céntimos de euro (€1.154.063,69).

El desglose por cada activo en los años 2011 y 2012 que componen la magnitud "Terrenos" es el siguiente:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Activo	Valor Neto 2012	Valor Neto 2011
FINCA 1 Local nº1 sótano C/Rincón 9, Guijuelo	8.740,75 €	8.739,75 €
FINCA 2 Local nº2 bajo C/Rincón 9, Guijuelo	61.661,81 €	61.654,76 €
FINCA 3 Viv. nº15 3º Int. Izda. C/Alcalá 80, Madrid	520.145,33 €	520.085,82 €
FINCA 4 Viv. nº3 C/Clara Campoamor, Alicante	67.995,73 €	67.987,95 €
FINCA 5 Parcela Sector 50 Mijas, Málaga	2.010.396,21 €	2.010.166,21 €
FINCA 6 Parcela Rústica nº 2 Pol. 13, Navalagamella, Madrid	406.557,91 €	406.511,40 €
FINCA 7 Parcela Rústica nº 4 Pol. 13, Navalagamella, Madrid	100.219,37 €	100.207,90 €
FINCA 8 Viv. nº32 Pº Carlos III 26, San Lorenzo de El Escorial	334.153,48 €	334.115,25 €
FINCA 9 Viv. nº19 4º Int. Izda. C/Alcalá 80, Madrid	521.635,71 €	521.576,03 €
FINCA 10 Viv. nº18 4º Int. Dcha. C/Alcalá 80, Madrid	653.535,03 €	653.460,26 €
FINCA 11 Viv. nº14 3º Int. Dcha. C/Alcalá 80, Madrid	673.655,26 €	673.578,19 €
FINCA 12 Local nº3, calle Toledo 101, Madrid	536.562,71 €	536.501,33 €
FINCA 13 Local nº20 Pto. Balbarán 45, Madrid	147.735,73 €	147.718,83 €
<b>INMUEBLES-TERRENOS</b>	<b>6.042.995,02 €</b>	<b>6.042.303,68 €</b>

El desglose por cada activo en los años 2011 y 2012 que componen la magnitud "Construcciones" es la siguiente:

Activo	Valor Neto 2012	Valor Neto 2011
FINCA 1 Local nº1 sótano C/Rincón 9, Guijuelo	59.972,71 €	62.479,25 €
FINCA 2 Local nº2 bajo C/Rincón 9, Guijuelo	97.469,28 €	101.542,97 €
FINCA 3 Viv. nº15 3º Int. Izda. C/Alcalá 80, Madrid	44.284,50 €	46.135,36 €
FINCA 4 Viv. nº3 C/Clara Campoamor, Alicante	367.856,11 €	383.230,53 €
FINCA 8 Viv. nº32 Pº Carlos III 2, San Lorenzo de El Escorial	158.640,37 €	165.270,69 €
FINCA 9 Viv. nº19 4º Int. Izda. C/Alcalá 80, Madrid	44.411,41 €	46.267,57 €
FINCA 10 Viv. nº18 4º Int. Dcha. C/Alcalá 80, Madrid	55.641,14 €	57.966,64 €
FINCA 11 Viv. nº14 3º Int. Dcha. C/Alcalá 80, Madrid	57.354,15 €	59.751,25 €
FINCA 12 Local nº3 calle Toledo 101, Madrid	92.750,91 €	96.627,40 €
FINCA 13 Local nº20 Pto. Balbarán 45, Madrid	126.128,11 €	131.399,59 €
<b>INMUEBLES-EDIFICACION</b>	<b>1.104.508,70 €</b>	<b>1.150.671,26 €</b>

En el caso de la Sociedad, entre sus inversiones inmobiliarias se incluyen dos fincas rústicas, las cuales no representan más del 20% del importe total de su activo. Dichas fincas se incluyen en el porcentaje de libre disposición al que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009.

b) Patrimonio neto y pasivo

**Patrimonio neto**

El patrimonio neto de la Sociedad se ha mantenido sin variaciones durante los años 2011 y 2012, salvo el capital social.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

A 31 de diciembre de 2011, el capital social de la Sociedad era de quince millones de euros (€15.000.000) representado por 15.000 acciones, de mil euros (€1.000) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y pendientes de desembolso en un 56,12 %. A 31 de diciembre de 2012, el capital social de la Sociedad era de seis millones noventa mil euros (€6.090.000), representado por 15.000 acciones, de cuatrocientos seis euros (€406) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con objeto de adecuar el valor nominal de las acciones de la Sociedad a una operativa bursátil más eficiente y facilitar su liquidez en el MAB, la Sociedad acordó en dos Juntas Generales de accionistas celebradas con carácter universal y extraordinario los días 10 de agosto y 15 de octubre de 2013 reducir el valor nominal de sus acciones en circulación mediante el aumento del número de acciones sin modificar la cifra de capital social (*split*). Tras dichas operaciones de reducción del valor nominal de las acciones, el capital social de la Sociedad, esto es, seis millones noventa mil euros (6.090.000 €), quedó representado por 3.045.000 acciones, de dos euros (€2) de valor nominal cada una, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos.

En el seno de la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 15 de octubre de 2013 se acordó también aumentar el capital social por importe de dos millones cincuenta y nueve mil ciento treinta y ocho euros (€2.059.138), mediante la emisión y puesta en circulación de 1.029.569 nuevas acciones, de dos euros (€2) de valor nominal cada una de ellas. Tras dicho aumento de capital, el capital social de la Sociedad quedó fijado en ocho millones ciento cuarenta y nueve mil ciento treinta y ocho euros (€8.149.138) representado por 4.074.569 acciones, de dos euros (€2) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos.

Las sociedades cuyo porcentaje de participación en la Sociedad es igual o superior al 5% son las siguientes:

Denominación social	Porcentaje de participación
Promociones Renta y Mantenimiento, S.L.	12,90%
Unicentro Mijas, S.L.	18,40%
Urbanizadora Río Alarcón, S.L.	6,22%
Marqués de Arlabán, S.L.U.	54,54%
Inversiones Marqués de Arlabán, S.L.	7,94%

Las acciones ordinarias se clasifican como capital. No existe otro tipo de acciones. Los gastos directamente atribuibles a la emisión o adquisición de nuevas acciones han sido contabilizados en el patrimonio neto como una deducción del importe del mismo.

Si la sociedad adquiriese o vendiese sus propias acciones, el importe pagado o recibido de las acciones propias se reconocería directamente en el patrimonio. No se reconoce ninguna pérdida o ganancia en el resultado del ejercicio derivada de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio.

## Reservas

De acuerdo con la Ley 11/2009, la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido para las SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos sociales de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Aplicación de resultados	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
A reserva legal	526,44	287,53
A reservas voluntarias	4.737,98	2.587,72
<b>TOTAL</b>	<b>5.264,42</b>	<b>2.875,25</b>

## Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Los principales pasivos financieros mantenidos por la Sociedad corresponden a pasivos a vencimiento que se valoran a su coste amortizado. La Sociedad no mantiene pasivos financieros mantenidos para negociar ni pasivos financieros a valor razonable fuera de los instrumentos de cobertura que se muestran según las normas específicas para ellos.

## Débitos y partidas a pagar

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se devengan.

Los préstamos se clasifican como corrientes a no ser que la Sociedad tenga el derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del balance.

Los acreedores comerciales no devengan explícitamente intereses y se registran a su valor nominal.

## Clasificación de deudas entre corriente y no corriente

En el balance de situación las deudas se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como deudas corrientes, aquellas con vencimiento igual o anterior a doce meses y, como deudas no corrientes, las de vencimiento posterior a dicho período.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo esté asegurada a discreción de la Sociedad, mediante pólizas de

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

crédito disponibles a largo plazo, se clasifican como pasivos no corrientes.

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros es el siguiente (los débitos con la Hacienda Pública no se reflejarán en este apartado):

Pasivos financieros	31 /12/ 2011	31 /12/ 2012
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>997.870,23</b>	<b>977.256,00</b>
Deudas entidades crédito	547.870,23	504.535,54
Otros préstamos y partidas a pagar	450.000,00	472.720,46
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>78.947,58</b>	<b>51.540,31</b>
Deudas entidades crédito	40.757,19	42.967,57
Otros préstamos y partidas a pagar	38.190,39	8.572,74
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>1.076.817,81</b>	<b>1.028.796,31</b>

La clasificación por vencimiento de la deuda antes referida es la siguiente:

	Vencimientos en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	49.967,57	43.482,12	44.910,74	46.387,39	48.427,49	314.327,80	547.503,11
Otros pasivos	6.630,00					472.720,46	479.350,46
Deudas con empresas del grupo o asociadas	1.942,74						1.942,74
Acreedores varios	8.509,17						8.509,17
<b>TOTAL</b>	<b>67.049,78</b>	<b>43.482,12</b>	<b>44.910,74</b>	<b>46.387,39</b>	<b>48.427,49</b>	<b>787.048,26</b>	<b>1.037.305,48</b>

c) Situación fiscal

Debido a que determinadas operaciones tienen diferente consideración desde un punto de vista tributario, la base imponible de los ejercicios puede variar del resultado contable.

El impuesto diferido o anticipado surge de la imputación de gastos e ingresos en periodos diferentes a efectos de la normativa fiscal vigente y de la relativa a la preparación de las cuentas anuales.

Las diferencias temporales se pueden originar, principalmente, por la existencia de amortización aceleradas y provisiones de morosos practicadas en exceso con respecto a las deducibles fiscalmente. El correspondiente impuesto diferido figura en acreedores a largo y corto plazo.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por parte de las autoridades fiscales el último ejercicio de los impuestos, ya que las declaraciones no pueden considerarse definitivas hasta su aceptación por las Autoridades Fiscales o prescripción del plazo de comprobación y, con independencia de la legislación fiscal aplicable, éstas pueden ser objeto de distintas interpretaciones. El Consejo de Administración de la Sociedad estima que, en caso de una eventual inspección de Hacienda, ésta no tendría efecto excesivo o relevante sobre las cuentas anuales en su conjunto.

De acuerdo con la legislación mercantil, las pérdidas fiscales de un ejercicio económico pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los quince ejercicios

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales puede ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produzcan.

d) Saldo de las cuentas tanto acreedoras como deudoras con entidades públicas

La composición de los saldos deudores con Administraciones Públicas es como sigue:

	31/12/2012	31/12/2011
Hacienda Pública deudora por IVA	0,00	4.131,05
Hacienda Local deudora IVIMA	594,72	
Créditos pérdidas a compensar	3.306,97	5.652,84
<b>TOTAL</b>	<b>3.901,69</b>	<b>9.783,89</b>

Los saldos acreedores de la cuenta de Administraciones Públicas son los siguientes:

	31/12/2012	31/12/2011
Hacienda Pública acreedora por IVA	3.225,58	0,00
Hacienda Pública acreedora por retenciones	1.040,53	1.064,12
Hacienda Publica acreedora por impuestos municipales	62.321,81	62.321,81
Organismos Seguridad Social acreedores	787,03	
<b>TOTAL</b>	<b>67.374,95</b>	<b>63.385,93</b>

e) Impuesto sobre Sociedades

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, y el cálculo de la cuota a ingresar de dicho Impuesto, es como sigue:

	31/12/2011	31/12/2012
Resultado contable	2.875,25	5.264,42
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	1.232,25	2.256,18
Base imponible previa	4.107,50	7.520,60
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos (-)	4.107,50	7.520,60
Base imponible	0,00	0,00
Tipo de gravamen *	30 %	30%
Cuota íntegra	0,00	0,00
Retenciones y pagos a cuenta (-)	0,00	0,00
<b>CUOTA A INGRESAR</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

\* Régimen fiscal especial previsto para SOCIMI. Solamente aplicará a la Sociedad a partir del ejercicio 2012 en adelante.

f) Participaciones efectivas de los administradores en otras sociedades

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, a continuación se indican las participaciones, directas o indirectas, de los administradores y de las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, y los cargos y funciones que en ellas ejercen:



Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Consejero	% participación*	Sociedad	Cargo
José Pavón Olid	83,00 %	Promociones Renta y Mantenimiento, S.L.	Administrador único
	100 %	Unicentro Mijas, S.L.	Administrador único
	66,72 %	Urbanizadora Río Alarcón, S.L.	Administrador único
	100 %	Marqués de Arlaban, S.A.	Administrador único
	99,54 %	Inversiones Marqués de Arlaban, S.L.	Administrador único

\* Todas estas sociedades están controladas por Don José Pavón Olid (tal y como se describe en el apartado 1.17 anterior de este Documento Informativo). La propiedad del resto de las acciones y participaciones en las citadas sociedades que no pertenecen a Don José Pavón Olid están distribuidas entre otros miembros del grupo familiar Pavón Olid, así como empleados, gestores y otras personas afines a dicho grupo familiar.

### 1.19.3 Variación del flujo de caja

La siguiente tabla muestra una evolución del flujo de caja histórico durante los ejercicios 2011 y 2012:

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	2012	2011*
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	5.264,42	2.875,25
2. Ajustes del resultado	63.564,62	3.392,43
a) Amortización del inmovilizado (+)	46.162,56	3.392,43
e) Bajas y enajenaciones de inmovilizado	990	
h) Gastos financieros (+)	16.412,06	
3. Cambios en el capital corriente	24.871,19	27.781,88
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	12.207,46	-13.886,01
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	10.407,55	47.320,73
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	2.256,18	-5.652,84
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-16.412,06	0
a) Pagos de intereses (-)	-16.412,06	
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación 1+2+3+4	77.288,17	34.049,56
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
6. Pagos por inversiones (-)	-21.316,33	-7.196.367,37
b) Inmovilizado intangible	-589,5	
c) Inmovilizado material	-6.240,00	
d) Inversiones Inmobiliarias	-691,34	-7.196.367,37
e) Otros Activos Financieros	-13.795,49	
7. Cobros por desinversiones (+)	0	0
8. Otros activos corrientes (+/-) 6+7	-21.316,33	-7.196.367,37
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	4.500,00	6.085.500,00
a) Emisión instrumentos de patrimonio	4.500,00	6.085.500,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-48.021,50	1.076.817,81
a) Emisión	0	1.076.817,81
a2) Deudas con entidades de crédito (+)		1.076.817,81
b) Devolución y aportación	-48.021,50	0
b2) Deudas con entidades de crédito (-)	-48.021,50	
11 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0	0
12 Flujos de efectivo de las actividades de financiación 9+10+11	-43.521,50	7.162.317,81
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		
<b>E) VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>12.450,34</b>	<b>0</b>
<b>F) EFECTIVO COMIENZO EJERCICIO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>G) EFECTIVO FINAL DE EJERCICIO</b>	<b>12.450,34</b>	<b>0</b>

\* El ejercicio 2011 corresponde al periodo comprendido entre el día 11 de noviembre y 31 de diciembre de 2011.

El auditor de cuentas de la Sociedad, Gimeno Auditores, ha revisado el estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios 2011 y 2012. Los principales comentarios son los siguientes:

- a) El flujo de efectivo de las actividades de explotación suma ajustes al resultado en concepto principalmente de amortizaciones, correcciones valorativas por deterioro, deudores y acreedores, gastos financieros y variación del valor razonable en instrumentos financieros. Durante los ejercicios 2011 y 2012 el flujo de efectivo de las actividades de explotación es positivo, y en ninguno de los ejercicios se han producido salidas de caja de carácter extraordinario.
- b) El flujo de efectivo de las actividades de inversión en el año 2011 es significativo, al ser un importe negativo de menos siete millones ciento noventa y seis mil trescientos sesenta y siete euros con treinta y siete céntimos de euro (-€7.196.367,37), debido a las aportaciones de todos los activos inmobiliarios realizadas a la Sociedad en el momento de su constitución en el día 11 de noviembre de 2011.
- c) Para cubrir parte de sus necesidades financieras, la Sociedad ha utilizado distintas líneas de financiación con entidades de crédito, como los diferentes créditos hipotecarios para financiar la adquisición de activos inmobiliarios.

**1.19.4 En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informara de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.**

Las cuentas anuales de los ejercicios 2011 y 2012 han sido objeto de los correspondientes informes de auditoría emitidos por Gimeno Auditores, las cuales se incluyen como **Anexo I** a este Documento Informativo. El auditor emitió una opinión favorable sin salvedad alguna sobre las citadas cuentas anuales.

**1.19.5 Descripción de la política de dividendos**

La Sociedad no ha llevado a cabo hasta la fecha en ninguno de los ejercicios pago alguno en concepto de dividendos. Todos los beneficios obtenidos por la Sociedad se han reinvertido en la misma.

El Emisor se obliga a cumplir con la nueva política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales redactados con arreglo a los requisitos exigidos a las SOCIMI (tal y como han quedado descritos en el apartado 1.6.3 anterior).

**1.19.6 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre la sociedad.**

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor o sus proyecciones expuestas en los apartados precedentes.

## **1.20 Factores de riesgo**

---

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de PROMORENT, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas, la valoración o la situación financiera, económica o patrimonial de PROMORENT.

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

Si alguno de los siguientes factores de riesgo o incertidumbres llegase a convertirse en hechos reales, el negocio, la situación financiera, los resultados operativos o los flujos de efectivo podrían verse afectados negativamente. En tales circunstancias, el precio de negociación de las acciones de la Sociedad podría disminuir y los inversores podrían perder todo o parte de su inversión.

### **1.20.1 Riesgos vinculados a la actividad del Emisor**

#### **Resolución unilateral de los contratos de arrendamiento**

La Sociedad es propietaria de una cartera de activos inmobiliarios objeto de arrendamiento. Aunque el número de contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad sea elevado y el número de arrendatarios sea muy diversificado, un número significativo de los actuales arrendatarios podrían decidir unilateralmente resolver en cualquier momento sus respectivos contratos de arrendamiento y por tanto disminuir el nivel de ocupación de los inmuebles de la Sociedad objeto de arrendamiento, lo que probablemente llevaría a una reducción de los márgenes de negocio, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, los resultados operativos, los flujos de efectivo o la valoración de la Sociedad.

Actualmente, la Sociedad cuenta con algunos contratos de arrendamientos en los que sus arrendatarios garantizan su permanencia durante un determinado periodo de tiempo, por lo que si deciden resolver sus contratos de arrendamiento en dicho periodo, quedarán obligados a pagar a la Sociedad el importe total de la renta de alquiler, correspondiente a dicho periodo mínimo de permanencia. En tanto en cuanto dicho periodo de permanencia haya transcurrido, el arrendatario podrá resolver unilateralmente su contrato de arrendamiento en cualquier momento de conformidad con lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

#### **Evolución negativa del mercado de alquiler**

Aguirre Newman en su informe de valoración de la Sociedad ha tenido en cuenta como base de cálculo de sus ingresos la renta para cada inmueble. Existe un riesgo de que se produzca una evolución negativa en el mercado inmobiliario lo que afectaría negativamente al nivel de las rentas, de tal forma que en la renovación de los contratos de arrendamiento actualmente

suscritos por la Sociedad puede ser que ésta no obtenga rentas en la cuantía inicialmente estimada en el informe de valoración de Aguirre Newman .

### **Concentración de inmuebles en una determinada zona urbana**

La mitad de los inmuebles que integran la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad, en particular, nueve (9) de los dieciocho (18) activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, están situados en un mismo edificio ubicado en Madrid, calle Alcalá número 80. Como consecuencia, el negocio de la Sociedad depende en gran medida de las condiciones de la economía de Madrid en general y de la demanda de espacio residencial en esa zona en particular. El éxito y viabilidad de las estimaciones realizadas en el informe de Aguirre Newman podrían verse en gran medida afectados por acontecimientos de tipo urbanístico, regulatorio o de demanda social referidos única y exclusivamente a dicha zona geográfica.

### **Cambios sustanciales en las leyes**

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se apliquen, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles, y por tanto asumir costes adicionales lo que afectaría negativamente a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad.

### **Oscilación de la demanda y el precio de los inmuebles en alquiler**

La Sociedad corre el riesgo de que, una vez que expiren o se resuelvan dichos contratos, no sean renovados por los actuales inquilinos, los inmuebles no sean alquilados a nuevos inquilinos o las condiciones de las renovaciones o los nuevos contratos de alquiler (incluyendo los costes de las reformas u otras concesiones otorgadas a los inquilinos) sean menos favorables que las actuales.

### **Solvencia y liquidez de los inquilinos**

La actividad de la Sociedad depende de la solvencia y liquidez de sus inquilinos. Éstos podrían atravesar ocasionalmente por dificultades financieras o declararse en situación de concurso, por lo que podrían incumplir sus obligaciones de pago, lo que afectaría de un modo adverso a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad.

### **Falta de división horizontal de los inmuebles situados en Madrid, calle Alcalá número 80**

En relación con los inmuebles ubicados en Madrid, calle Alcalá número 80, se trata de nueve (9) fincas registrales que han sido divididas para formar un total de tres viviendas por cada finca registral. En el Registro de la Propiedad no aparece información alguna sobre el proceso de división material de dichas fincas registrales lo que podría conllevar un incumplimiento de los requisitos urbanísticos o de los estatutos de la comunidad de propietarios.

### **Riesgos relativos a la estructura de financiación**

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene aproximadamente una deuda financiera de setecientos mil euros (€700.000). Dicha estructura de financiación puede dificultar el reparto obligatorio de dividendos al que la Sociedad está obligada por su condición de SOCIMI. En el caso de que la Sociedad no disponga de los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de pago de la deuda y de distribución de dividendos a sus accionistas, la Sociedad puede verse obligada a reestructurar o refinanciar su deuda. No se puede asegurar que dicha refinanciación, incluyendo la obtención de *waivers* por parte de las entidades prestatarias, pueda efectuarse en términos razonables de mercado.

### **Pérdida del régimen fiscal aplicable a SOCIMI**

Con fecha 11 de septiembre de 2012 la Sociedad optó por aplicar el régimen fiscal especial previsto para SOCIMI, mediante la presentación de la preceptiva comunicación ante las Autoridades Tributarias, por lo que dicho régimen se aplica a la Sociedad a partir del ejercicio 2012 en adelante. La aplicación de dicho régimen fiscal especial está sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 recientemente modificada por la Ley 16/2012 (tal y como han quedado descritos en el apartado 1.6.3 anterior). Tal y como se describe en la sección b) del apartado 1.6.3.1 anterior, la falta de cumplimiento de alguno de dichos requisitos haría que la Sociedad pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicho incumplimiento, estando obligada a ingresar, en su caso, 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 periodos impositivos posteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes. La pérdida de dicho régimen fiscal de SOCIMI afectaría negativamente a la situación financiera, los resultados operativos, los flujos de efectivo o la valoración de la Sociedad.

#### **1.20.2. Riesgos de retención de personal clave**

No es previsible, salvo por circunstancias de su eventual deceso, que Don José Pavón Olid deje de participar activamente como promotor, impulsor y principal accionista de la Sociedad. No obstante, en caso de que se produzca el fallecimiento de Don José Pavón Olid, ello podría afectar negativamente al negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

#### **1.20.3 Riesgos asociados a las acciones de la compañía**

##### **Valoración de las acciones de la Sociedad**

De conformidad con lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI, Aguirre Newman, empresa dedicada al análisis y valoración del mercado inmobiliario, ha valorado la totalidad de las acciones de la Sociedad en el mes de octubre de 2013 en un rango de entre cinco millones ciento sesenta y dos mil quinientos treinta y tres euros (€ 5.162.533) y seis millones quinientos treinta y uno mil ochocientos cuarenta y dos euros (€6.531.842). Con todo, esta valoración se fundamenta en numerosas hipótesis sin confirmar así como en las proyecciones financieras de la Sociedad

consideradas por Aguirre Newman en su informe para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 soportadas por contratos reales. Por tanto, dicha valoración no puede tomarse como una garantía de los precios que podrían conseguirse en caso de que la Sociedad decidiera vender sus activos en el mercado ni como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones de la Sociedad podrían venderse en el MAB.

### **Influencia de los accionistas mayoritarios**

La Sociedad está controlada por Don José Pavón Olid por lo que sus intereses pueden ser distintos de los del resto de los accionistas de la Sociedad que ostenten una participación accionarial minoritaria, lo que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de accionistas de la Sociedad así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

### **Mercado para las acciones y volatilidad de los mercados**

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 alcanzaran las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que la economía y los mercados vienen atravesando en los últimos ejercicios. El precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. 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 una compañía, puede aumentar o disminuir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

### **Recomendaciones de buen gobierno**

La Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas (conocido como el "Código Unificado") ni tampoco dispone de reglamentos específicos para regular el funcionamiento de su Junta General y de su Consejo de Administración. Esta situación no facilita ni la transparencia ni la información de potenciales inversores que puedan estar interesados en formar parte de la estructura accionarial de la Sociedad.

## 2 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

---

### *2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han admitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones*

---

La Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada con carácter universal y extraordinario el 4 de noviembre de 2013 acordó solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI de la totalidad de las acciones representativas de su capital social.

A la fecha de este Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de ocho millones ciento cuarenta y nueve mil ciento treinta y ocho euros (€8.149.138), representado por 4.074.569 acciones, de dos euros (€2) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. En el apartado 1.4.3 anterior de este Documento Informativo se incluye una descripción de la evolución del capital social de la Sociedad desde su constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo.

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

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

---

Para cumplir con el requisito de difusión exigible en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI, los accionistas de referencia de la Sociedad, Unicentro Mijas S.L., Urbanizadora Río Alarcón S.L. y Promociones Renta y Mantenimiento S.L. (en adelante, los "**Accionistas de Referencia**"), han puesto a disposición del Proveedor de Liquidez (tal y como se define en el apartado 2.9 siguiente de este Documento Informativo) 1.018.643 acciones de la Sociedad representativas de un 25% de su capital social. Dichas acciones han quedado depositadas en una cuenta de valores abierta por los Accionistas de Referencia en el Proveedor de Liquidez (en adelante, las "**Acciones Depositadas**")

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

---

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012 (cuyo régimen ha quedado descrito en el apartado 1.6.3.1 anterior), el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los

Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (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 están denominadas en euros (€).

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales de la Sociedad:

Derecho al dividendo:

La Sociedad está obligada a repartir a sus accionistas vía dividendos los beneficios obtenidos en cada ejercicio, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.6.3.1 anterior.

Derecho de asistencia y voto

La totalidad de las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad. En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de accionistas, el artículo 17 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la Junta General de accionistas los tenedores de acciones, cualquiera que sea su número, y que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la Junta General de accionistas.

Cada acción confiere un derecho de voto.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otra persona.

Derecho de suscripción preferente

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

Derecho de información

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital, y con carácter



particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

---

#### *2.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI*

---

Las acciones de la Sociedad no están estatutariamente sujetas a ninguna restricción a su libre transmisión, tal y como se desprende del artículo noveno de los Estatutos Sociales de la Sociedad, cuyo texto se transcribe a continuación:

**ARTÍCULO NOVENO.-** *La transmisión de las acciones, así como de los derechos de suscripción preferente, es enteramente libre, y no estará sujeta a consentimiento ni autorización alguna, ni por la Sociedad ni por los accionistas de la Sociedad.*

*No obstante lo anterior, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.*

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

El artículo noveno de los Estatutos Sociales de la Sociedad se aprobó en la Junta General de accionistas celebrada, con carácter universal y extraordinario, el día 31 de mayo de 2013, y en el marco de los acuerdos aprobados con el fin de adaptar el texto de los Estatutos Sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la regulación del MAB, y en particular, por la Regulación del MAB relativa a SOCIMI.

---

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

---

La Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de acciones o que afecte al derecho de voto, y tampoco es concedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

---

#### *2.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI*

---

Con motivo de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de la Sociedad y de conformidad con lo exigido por la Regulación del MAB relativa a SOCIMI, los accionistas de referencia y los principales directivos de la Sociedad se han comprometido a no vender acciones

ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, salvo aquéllas que han puesto a disposición del Proveedor de Liquidez designado a tales efectos.

---

### *2.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad*

---

Los accionistas de la Sociedad, en el seno de la Junta General de accionistas celebrada con carácter universal y extraordinario el día 31 de mayo de 2013, adoptaron los acuerdos necesarios para adaptar los Estatutos Sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la Regulación del MAB relativa a SOCIMI) en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad (conforme a la redacción del artículo noveno de los Estatutos Sociales cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 2.4 anterior).
- b) Las obligaciones de comunicación de participaciones significativas y la regulación relativa a la publicidad de pactos parasociales, conforme al artículo séptimo de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

#### **ARTÍCULO SÉPTIMO**

##### **Comunicación de participaciones significativas**

*Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda, respectivamente por encima o por debajo del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.*

*Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente por encima o por debajo del 1% del capital social o sus sucesivos múltiplos.*

*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 dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.*

##### **Comunicación de pactos parasociales**

*Los accionistas de la Sociedad 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 dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.*

- c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación, conforme al artículo decimonoveno bis de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

**ARTÍCULO DECIMONOVENO BIS:** *En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones al precio que resulta conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.*

---

## 2.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General

---

La Junta General de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

### Convocatoria

El Consejo de Administración deberá convocar la Junta General ordinaria para su celebración dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la Junta General siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales, y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar.

Las Juntas Generales se convocarán mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad y en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, salvo que imperativamente se establezcan otros requisitos, y se celebrarán en el término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio.

### Quórum de constitución

Las Juntas Generales quedarán válidamente constituidas, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, la mitad del capital social con derecho a voto. En segunda convocatoria será válida la reunión de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para la adopción de acuerdos relativos a la emisión de obligaciones, el aumento o disminución de capital social, la transformación, fusión o escisión de la Sociedad o cualquier otra modificación estatutaria, habrá de concurrir, en primera convocatoria, dos terceras partes del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria bastará la representación de la cuarta parte del capital suscrito con derecho a voto. También se exigirá en segunda convocatoria un quórum

reforzado del 25% del capital social para acordar la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, la cesión global de activo y pasivo así como el traslado de domicilio al extranjero.

Sin embargo, cuando concurren accionistas que representen menos del 50% del capital suscrito, los acuerdos sociales a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán adoptarse con el voto favorable de las dos terceras partes del capital presente o representado en la Junta.

#### Derecho de asistencia

Podrán asistir a la Junta General accionistas que sean titulares de acciones, cualquiera que sea su número, siempre que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a su celebración. La titularidad de las acciones se podrá acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho.

#### Derecho de representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otra persona. La representación deberá conferirse por escrito o por los medios de comunicación a distancia que, garantizando debidamente la identidad del representante y del representado, el Consejo de Administración determine, y con carácter especial para cada Junta.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la Junta general tendrá el valor de revocación.

#### Mesa de la Junta General

La Junta General será presidida por el Presidente del Consejo de Administración y, en ausencia de éste, por el Vicepresidente, y, en ausencia de los anteriores, por el consejero que en cada caso elijan los accionistas asistentes a la reunión. El Presidente estará asistido por un Secretario, que será el del Consejo de Administración y, en su defecto, la persona que designe la junta.

#### Adopción de acuerdos

Los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la mayoría del capital con derecho a voto, salvo que legalmente se requiera una mayoría diferente para algún tipo de acuerdo en concreto.

#### Actas de la Junta

De las Juntas Generales, ya sean ordinarias o extraordinarias, se extenderán actas que deberán firmar el Presidente y el Secretario, e incluirse en el libro de actas de la Sociedad.

En la página web de la Sociedad ([www.promorentsocimi.com](http://www.promorentsocimi.com)) se encuentran disponibles, entre otra documentación, los estatutos sociales de la Sociedad.

## *2.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función*

---

Con fecha 2 de diciembre de 2013 los Accionistas de Referencia han formalizado un contrato de liquidez (en adelante, el "**Contrato de Liquidez**") con Cortal Consors Sucursal en España, sociedad integrada en una división de BNP Paribas, que presta servicios de asesoramiento y servicios bancarios (en adelante, "**Cortal Consors**" o el "**Proveedor de liquidez**").

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 las operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular del MAB 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contrataciones de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB, aplicable al segmento MAB-SOCIMI en virtud de lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI (en adelante, la "**Circular del MAB 7/2010**"). El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado, de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en la Circular del MAB 7/2010.

Asimismo, en el Contrato de Liquidez se establecen los términos y condiciones en virtud de los cuales los Accionistas de Referencia han dejado a disposición del Proveedor del Liquidez las Acciones Depositadas con objeto de facilitar el cumplimiento del requisito de difusión mínima exigible a las SOCIMI (tal y como se ha descrito en el apartado 2.2 anterior de este Documento Informativo).

A los efectos anteriores, los Accionistas de Referencia han abierto dos cuentas de valores: la primera para facilitar a la Sociedad el cumplimiento del requisito de difusión mínima, quedando depositada en dicha cuenta las Acciones Depositadas; y la segunda para poder cumplir con la provisión de liquidez y en la que inicialmente los Accionistas de Referencia han depositado 103.449 acciones de la Sociedad. Cada una de las citadas cuentas de valores lleva asociada una cuenta de efectivo en la que se practicarán los asientos derivados de las transacciones efectuadas, según corresponda. La cuenta corriente asociada al cumplimiento de la difusión mínima tiene un saldo inicial de cero, si bien en ésta se abonará cualquier importe que resulte por cualquier transmisión de las Acciones Depositadas realizada por el Proveedor de Liquidez. En cambio, la cuenta corriente asociada a la provisión de liquidez está dotada inicialmente de ciento cincuenta mil euros (€150.000).

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que ni el Emisor ni los Accionistas de Referencia podrán disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Contrato de Liquidez entrará en vigor el día en que comiencen a negociarse en el MAB las acciones de la Sociedad y permanecerá en vigor mientras sus acciones sigan admitidas a cotización en el Mercado.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

El Contrato de Liquidez podrá ser resuelto unilateralmente, a instancia de cualquiera de las partes, con una antelación mínima de treinta (30) días hábiles La resolución deberá ser trasladada al MAB.

### **3 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

No aplica.

## 4 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

### 4.1 Información relativa al Asesor Registrado

La Sociedad designó el 14 de enero de 2013 a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado (en adelante, "**ARMABEX**"), cumpliendo así el requisito que se establece en la Circular 10/2010, de 4 de enero, del MAB, relativa al Asesor Registrado en el MAB (en adelante, la "**Circular del MAB 10/2010**"), aplicable al segmento MAB-SOCIMI con arreglo a lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI. El nombramiento ha sido efectuado para todo el tiempo en que la Sociedad tenga sus acciones cotizadas en dicho mercado.

La Sociedad y ARMABEX declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito en este apartado 4.1.

ARMABEX fue autorizado por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 4 de diciembre de 2008, según establece la Circular del MAB 10/2010, y está debidamente inscrito en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

ARMABEX se constituyó en Madrid el día 3 de octubre de 2008 por tiempo indefinido y está inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 26097, folio 120, sección 8 y hoja M470426 e inscripción 1. Su domicilio social está en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y tiene C.I.F. número B-85548675. Su objeto social incluye la prestación directa o indirecta de todo tipo de servicios relacionados con el asesoramiento financiero a personas y empresas en todo lo relativo a su patrimonio financiero, empresarial e inmobiliario.

ARMABEX tiene experiencia dilatada en todo lo referente al desarrollo de operaciones corporativas en empresas. El equipo de profesionales de ARMABEX que ha prestado el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo multidisciplinar de profesionales que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

ARMABEX actúa en todo momento en el desarrollo de sus funciones como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su código interno de conducta.

### 4.2 Declaraciones o Informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo 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 el MAB, a instancia de ARMABEX y de conformidad con lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI, Aguirre Newman, con C.I.F. número A-78909900 y con domicilio social en Madrid, calle General Lacy número 23, ha prestado sus servicios como experto inmobiliario y ha emitido un informe de valoración de la Sociedad en el mes de octubre de 2013. Dicho informe ha quedado incorporado a este Documento Informativo como **Anexo II**.



#### *4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI*

---

El despacho internacional Ashurst LLP, sociedad civil de responsabilidad limitada inscrita en el correspondiente registro de Inglaterra y Gales bajo el número OC330252, y cuyo domicilio social se encuentra en Londres, Broadwalk House, 5 Appold Street, Londres EC2A 2HA, Inglaterra, ha prestado asesoramiento legal en el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

Como auditor de cuentas de la Sociedad ha colaborado en el presente Documento Informativo Gimeno Auditores, sociedad de auditoría de cuentas, con C.I.F. número B85592343 y con domicilio social en Madrid, calle Doce de Octubre número 5. Gimeno Auditores es miembro numerario del Registro Oficial de Auditores de Cuentas del Ministerio de Economía y Competitividad, bajo el número S-1959, y ha emitido el informe de auditoría de las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2011 (meses de noviembre y diciembre) y 2012.

Como proveedor de liquidez prestará sus servicios Cortal Consors, sociedad integrada en una división de BNP Paribas que presta servicios de asesoramiento y servicios bancarios. Es una entidad constituida con arreglo a la legislación española, domiciliada en Madrid, calle Ribera del Loira número 28, y provista de C.I.F. número W0012959C. La Sociedad ha encomendado a Cortal Consors la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el Mercado y le ha dejado a su disposición las acciones necesarias para facilitar el cumplimiento del requisito de difusión mínima exigible a las SOCIMI, todo ello de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular del MAB 7/2010 y la Regulación del MAB relativa a SOCIMI, sus Instrucciones Operativas de desarrollo y las normas que, eventualmente, sustituyan o modifiquen las anteriores.

Como entidad agente y entidad encargada de la llevanza del registro contable de accionistas de la Sociedad ha prestado y presta sus servicios la sociedad BNP Paribas Securities Services, Sucursal en España, con domicilio social en Madrid, calle Ribera del Loira número 28, y con C.I.F. número W-0012958E.

**ANEXO I. ESTADOS FINANCIEROS DE PROMOCIONES RENTA Y  
MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS  
2011 (MESES DE NOVIEMBRE Y DICIEMBRE) Y 2012**

***Gimeno Auditores, S.L.P.***

*Sociedad de Auditoría de Cuentas*

*C/ Doce de Octubre, 5 - Local  
Teléf.: 91 574 28 03 - Fax: 91 409 53 81  
28009 Madrid*

**PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A.**

**AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**



Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas Nº S-1959

**Gimeno Auditores, S.L.P.**

*Sociedad de Auditoría de Cuentas*

*R.O.A.C. - S-1959*

**GIMENO AUDITORES, S.L.P.** Sociedad de Auditoría, Miembro Numerario del Registro Oficial de Auditores de Cuentas del Ministerio de Economía y Hacienda (ROAC), número **S-1959**, emite el siguiente:

**INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES DE 2011**

A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD:

**PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A.**

- 1.- Hemos auditado las Cuentas Anuales de **PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A.** que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2011, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales abreviadas de la sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 4 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales abreviadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas abreviadas vigente en España, que requiere el examen mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.



**Gimeno Auditores, S.L.P.**

*Sociedad de Auditoría de Cuentas*

*R.O.A.C. - S-1959*

- 2.- En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2011 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A.** al 31 de diciembre de 2011 así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Madrid, 20 de junio de 2012.



Miembro ejerciente  
GIMENO  
AUDITORES, SLP

Año: 2012

Número: 4492/12

Importe: 30 euros

economistas  
C/ Doce de Octubre, 5  
28009 Madrid

**GIMENO AUDITORES, S.L.P.**  
**INSCRITA EN EL R.O.A.C. Nº S-1959**



**MANUEL GIMENO ANGUÉLU**

# **PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A.**

## **Cuentas Anuales**

**Ejercicio 2011**



## Balance de Situación. Ejercicio 2011

### Activo

	Nota	31-12-2011
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.198.627,78</b>
III. Inversiones inmobiliarias	5.3	7.192.974,94
VI. Activos por impuesto diferido	6	5.652,84
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>13.886,01</b>
III. Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	6	13.886,01
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		9.754,96
3. Otros deudores		4.131,05
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>7.212.513,79</b>

### Pasivo

	Nota	31-12-2011
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>6.072.310,05</b>
A-1) Fondos propios	8	6.072.310,05
I. Capital		6.085.500,00
1. Capital escriturado		15.000.000,00
2. (Capital no exigido)		-8.914.500,00
III. Reservas		-16.065,20
VII. Resultado del ejercicio		2.875,25
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>997.870,23</b>
II. Deudas a largo plazo	7	997.870,23
1. Deudas con entidades de crédito		547.870,23
3. Otras deudas a largo plazo		450.000,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>142.333,51</b>
III. Deudas a corto plazo	7	78.947,68
1. Deudas con entidades de crédito		40.757,19
3. Otras deudas a corto plazo		38.190,39
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	63.385,93
2. Otros acreedores		63.385,93
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>7.212.513,79</b>



### Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Ejercicio 2011

	Nota	31-12-2011
1. Importe neto de la cifra de negocios	10.3	12.193,70
7. Otros gastos de explotación		-2.866,11
8. Amortización del inmovilizado		-3.392,43
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>5.945,16</b>
15. Gastos financieros		-1.837,66
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-1.837,66</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>4.107,50</b>
19. Impuesto sobre beneficios	9.2	-1.232,25
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>		<b>2.875,25</b>

El Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviados, a 31 de diciembre de 2011, fueron redactados por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, con fecha 31 de marzo de 2012.

#### Consejo de Administración

  
Presidente: JOSE PAVON OLID

Secretario: IVAN ILDEFONSO PAVON CASTRO

Vocal: IGNACIO JOSE PAVON CASTRO

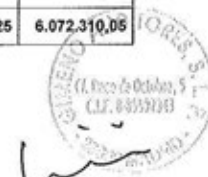




## Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto. Ejercicio 2011

A. ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011			
	Nota	31/12/2011	31/12/2010
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	2.875,25	
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>			
B) Total de los cambios imputados directamente al patrimonio neto (B.I+B.IV+V+VI+VII)		0,00	
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
C) Total de las transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII)		0,00	
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>3</b>	<b>2.875,25</b>	

B. ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011						
	Capital		Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Suscrito	No exigido				
A. SALDO FINAL DEL AÑO 2009						
I. Ajustes por cambios de criterio 2009						
II. Ajustes por errores 2009						
B. SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2010						
I. Total ingresos y gastos reconocidos						
II. Operaciones con socios y propietarios						
III. Otras variaciones del patrimonio neto						
C. SALDO FINAL DEL AÑO 2010						
I. Ajustes por cambios de criterio 2010						
II. Ajustes por errores 2010						
D. SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2011						
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	2.875,25	2.875,25
II. Operaciones con socios y propietarios	15.000.000,00	-8.914.500,00	0,00	0,00	0,00	6.085.500,00
1. Aumentos de capital	15.000.000,00	-8.914.500,00	0,00	0,00	0,00	6.085.500,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-16.065,20	0,00	0,00	-16.065,20
E. SALDO FINAL DEL AÑO 2011	15.000.000,00	-8.914.500,00	-16.065,20	0,00	2.875,25	6.072.310,05

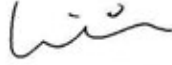



Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.


Cuentas Anuales. Ejercicio 2011

El Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2011 fue redactado por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, con fecha 31 de marzo de 2012.

**Consejo de Administración**



Presidente: JOSE PAVON OLID



Secretario: IVAN ILDEFONSO PAVON CASTRO



Vocal: IGNACIO JOSE PAVON CASTRO



## Memoria Anual. Ejercicio 2011

Que presenta el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN a la Junta General Ordinaria, en aplicación de la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio; la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI); Código de Comercio y disposiciones complementarias.

### Nota 1. Actividad de la Empresa

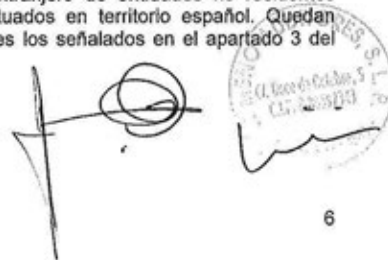
La sociedad PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. se constituyó en Madrid, el 11 de noviembre de 2011.

El domicilio social de PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. se encuentra en Madrid, calle Alcalá, nº 80, 5º C, y su C.I.F. es A-86249331.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 29411, folio 146 y hoja M-529389.

Constituye el **objeto social** de la compañía:

1. La adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos señalados en la Ley de Impuesto sobre el Valor Añadido.
2. La tenencia de acciones de otra SOCIMI o de entidades no residentes en territorio nacional, que tengan el mismo objeto social que aquellas y estén sometidas a un régimen similar al establecido en España para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de participaciones en otras entidades, residentes o no en territorio nacional, que tengan por objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y que estén sometidas al mismo régimen legal establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión y de financiación ajena a que se refiere los artículos 3 y 7 de esta Ley. Estas entidades no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades ni realizar promoción de bienes inmuebles. Las participaciones representativas del capital deberán ser nominativas y la totalidad de su capital pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere el número 2 anterior. Tratándose de entidades residentes en territorio español, ésta podrán optar por la aplicación del régimen fiscal, especial en las condiciones del artículo 8 de la Ley de SOCIMI.
4. La tenencia de acciones o participaciones en Entidades de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre. Las entidades no residentes antes referidas deben ser residentes en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria, en los términos fijados en la Ley 36/2006 de 29 de noviembre. Los bienes inmuebles sitos en el extranjero de entidades no residentes deberán tener una naturaleza análoga a los situados en territorio español. Quedan excluidos de la consideración de bienes inmuebles los señalados en el apartado 3 del artículo 2 de la Ley 11/2009.



6

5. La realización de actividades accesorias al arrendamiento de inmuebles, de conformidad con el Art. 2.6 de la Ley de SOCIMI, tales como construcción de inmuebles, aseguramiento, mantenimiento, vigilancia, limpieza, arrendamiento de inmuebles por cuenta de terceros y el asesoramiento legal, administrativo y fiscal de la actividad de arrendamiento de inmuebles. Todas estas actividades las podrá realizar también mediante la titularidad de participaciones en sociedades con idénticos y análogos objetos sociales.

La Entidad no participa en otras sociedades con las cuales se pueda establecer una relación de grupo o asociada de acuerdo con los requisitos establecidos en el Art.42 del Código de Comercio y en las Normas 13ª y 15ª de la Tercera Parte del Real Decreto 1514/2008 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad, respecto a la obligatoriedad de formular cuentas anuales consolidadas.

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

## Nota 2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

### 1. IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad vigente, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

No ha habido razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel de la Sociedad, se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable e influencia de tal proceder sobre el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Empresa.

Las cuentas anuales adjuntas, que se encuentran pendientes de aprobación, se han extraído de los registros contables auxiliares.

### 2. PRINCIPIOS CONTABLES

Para mostrar la imagen fiel, no ha habido razones excepcionales que justifiquen la falta de aplicación de algún principio contable obligatorio.

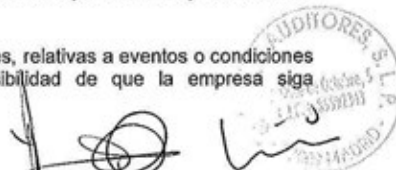
No se han aplicado otros principios contables no obligatorios, para mostrar la imagen fiel.

### 3. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

No hay supuestos claves, ni datos sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que lleven asociado un riesgo importante, o puedan suponer cambios significativos en el valor de los activos y pasivos.

No hay cambios en estimaciones contables que sean significativos y afecten al ejercicio actual, o se espere que puedan afectar a los ejercicios futuros.

La dirección no es consciente de incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.



A circular stamp from the audit firm 'AUDITORES S.L.' is visible, with the text 'Calle de Alcalá, 5' and '28014 MADRID' around the perimeter. A handwritten signature is written over the stamp.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2011

4. COMPARACION DE LA INFORMACION

En las cuentas anuales del ejercicio 2011 no se presenta información comparativa, calificándose las cuentas anuales como iniciales a efectos de aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

5. AGRUPACION DE PARTIDAS

No hay desglose de partidas que hayan sido objeto de agrupación en el Balance, o en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

6. ELEMENTOS RECOGIDOS EN VARIAS PARTIDAS

No hay elementos patrimoniales de naturaleza similar que con su importe, estén registrados en dos o más partidas del Balance de Situación. Siguiendo las normas relativas a actividades interrumpidas, ciertos gastos por naturaleza correspondientes a nuevas actividades iniciadas en el ejercicio en curso aparecen separados entre actividades continuadas e interrumpidas en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

7. CORRECCIÓN DE ERRORES

No se han producido ajustes por corrección de errores durante el ejercicio.

8. IMPORTANCIA RELATIVA

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2011.

**Nota 3. Aplicación de resultados**

De acuerdo con lo previsto en los artículos 272, 273, 274 y 275 del Real Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba la Ley de Sociedades de Capital, y con el artículo 6 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), se formula la siguiente propuesta de aplicación de los resultados del ejercicio de 2011, a la Junta General ordinaria:

BASES DE REPARTO:	Ejercicio 2011
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.875,25
<b>TOTAL:</b>	<b>2.875,25</b>

APLICACIÓN DE RESULTADOS:	Ejercicio 2011
A RESERVA LEGAL	287,53
A RESERVAS VOLUNTARIAS	2.587,72
<b>TOTAL:</b>	<b>2.875,25</b>



A circular stamp with the word "AUDITOR" at the top and "SOCIMI" at the bottom. In the center, there is a handwritten signature and some illegible text. Below the stamp, there is another handwritten signature.

El resultado del ejercicio es neto de impuestos. El impuesto sobre beneficios devengado del ejercicio ha ascendido a 1.232,25 euros.

No se han repartido dividendos a cuenta durante el ejercicio 2011.

#### Nota 4. Normas de registro y valoración

Los criterios contables aplicados a las distintas partidas son los siguientes:

##### 4.1.- Terrenos y construcciones de inversión

Los bienes comprendidos en las inversiones inmobiliarias se valorarán por el precio de adquisición o el coste de producción.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los elementos de las inversiones inmobiliarias se valorarán por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y, en su caso, se tendrá en cuenta el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro del valor reconocidas.

Se registran la capitalización de intereses y diferencias de cambio, la amortización y dotación de provisiones, los costos de ampliación, modernización y mejoras adquiridas o efectuadas por la sociedad, y las actualizaciones amparadas en una Ley de actualización de valores.

Se aplica el criterio de amortizar de forma lineal a todo lo largo de la vida útil del producto. Si se producen correcciones valorativas por deterioro de carácter reversible se realiza el correspondiente apunte a las cuentas de deterioro y se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La amortización aplicada durante 2011 para la totalidad de los elementos del activo inversiones inmobiliarias ha sido de 3.392,43 euros.

Los intereses devengados hasta el momento de la puesta en marcha de inversiones inmobiliarias, de haberse producido, se incluyen en el coste de este, registrándose como gastos financieros los devengados con posterioridad.

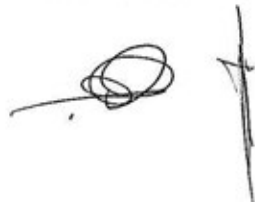
Las posibles diferencias de cambio positivas en adquisiciones a crédito se contabilizan en la Cuenta 768 (diferencias positivas de cambio). Las posibles diferencias de cambio negativas en adquisiciones a crédito, se registran directamente en la Cuenta 668 (diferencias negativas de cambio).

Los costes de ampliación, modernización y mejoras de las inversiones se agregan al mismo. Los adquiridos al exterior se contabilizan por su precio de adquisición, por su valor venal.

Los costos de las inversiones producidos en el seno de la propia empresa se contabilizan por su coste de producción, compuesto por las materias primas valoradas a su precio de adquisición, los costes directos de las ampliaciones, modernización y mejoras, así como el % proporcional de los costes y gastos indirectos.

Las Actualizaciones de valores practicadas al amparo de la LEY en el ejercicio no existen en el Balance.

La pérdida de valor experimentada por los elementos de las inversiones inmobiliarias es corregida mediante las cuentas de amortizaciones. Se dota anualmente en función de los años de vida útil según método lineal.



Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2011

Si por alguna circunstancia, se observa una baja importante en el valor del bien a coste histórico y el valor de mercado en el momento de cierre del ejercicio se dotará el correspondiente deterioro.

	Coefficiente máx. (%)	Período máx. (años)
Construcciones	3	100

4.2.- Instrumentos financieros

**Patrimonio neto.** Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto del Grupo, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital y otros de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto, neto de costes directos de emisión.

**Capital social.** Las acciones ordinarias se clasifican como capital. No existe otro tipo de acciones.

Los gastos directamente atribuibles a la emisión o adquisición de nuevas acciones se contabilizarán en el patrimonio neto como una deducción del importe del mismo.

Si la sociedad adquiriese o vendiese sus propias acciones, el importe pagado o recibido de las acciones propias se reconocería directamente en el patrimonio. No se reconoce ninguna pérdida o ganancia en el resultado del ejercicio derivada de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio.

**Pasivos financieros.** Los pasivos financieros se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico.

Los principales pasivos financieros mantenidos por la sociedad corresponden a pasivos a vencimiento que se valoran a su coste amortizado, la Sociedad no mantiene pasivos financieros mantenidos para negociar ni pasivos financieros a valor razonable fuera de los instrumentos de cobertura que se muestran según las normas específicas para dichos instrumentos.

**Débitos y partidas a pagar.** Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se devengan.

Los préstamos se clasifican como corrientes a no ser que el Grupo tenga el derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del balance.

Los acreedores comerciales no devengan explícitamente intereses y se registran a su valor nominal.

**Clasificación de deudas entre corriente y no corriente.** En el balance de situación adjunto, las deudas se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como deudas corrientes aquéllas con vencimiento igual o anterior a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento posterior a dicho período.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo esté asegurada a discreción de la Sociedad, mediante pólizas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican como pasivos no corrientes.



#### 4.3.- Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados y diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen 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 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 del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

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 va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente 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.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

#### 4.4.- Ingresos y gastos

En las Cuentas de Compras, se anota el importe propiamente devengado, con exclusión de descuentos comerciales en factura, incrementado en todos los costos y gastos de instalación, transportes e impuestos no recuperables a cargo de la empresa, etc.

En la Cuenta de Ventas o Ingresos, se registran por el importe neto, es decir deduciendo las bonificaciones y descuentos comerciales en factura.

En general, todos los Ingresos y Gastos, así como los intereses por ellos generados, se contabilizan en el momento de su 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. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.





4.5.- Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda. Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 13ª.

**Nota 5. Inmovilizado**

5.1.- Inmovilizado material

No ha habido movimiento durante el ejercicio en el epígrafe de inmovilizado material.

5.2.- Inmovilizado intangible

No ha habido movimiento durante el ejercicio en el epígrafe de inmovilizado intangible.

5.3.- Inversiones inmobiliarias

1. El epígrafe de inversiones inmobiliarias comprende las siguientes partidas:

Nº Cuenta	Denominación	Entradas / Altas	Salidas / Bajas	Trasposos	Saldo 31/12/11
220	Inversiones en terrenos y bienes naturales	6.042.303,68	0,00	0,00	6.042.303,68
221	Inversiones en construcciones	1.154.063,69	0,00	0,00	1.154.063,69
	<b>TOTAL (A)</b>	<b>7.196.367,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.196.367,37</b>

2. La información en base a la amortización por clases de elementos, sería la siguiente:

Nº Cuenta	Denominación	Dotación amortización	Cargos por retiros	Trasposos	Saldo 31/12/11
2821	Inversiones en construcciones	-3.392,43	0,00	0,00	-3.392,43
	<b>TOTAL (B)</b>	<b>-3.392,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-3.392,42</b>

La totalidad de los activos incluidos en este epígrafe fueron aportados en la escritura de constitución de la Sociedad por los diferentes accionistas, previamente valorados por sociedades de tasación independientes.

**Nota 6. Activos financieros**

1. No ha habido movimiento durante el ejercicio 2011 en las cuentas de activos financieros (los créditos con la Hacienda Pública NO se reflejarán en este apartado).



Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2011

2. La clasificación por vencimientos de los activos financieros de la Sociedad, de los importes que vencen en el siguiente año al cierre del ejercicio y posteriores hasta su último vencimiento se detalla en el siguiente cuadro:

	Vencimiento < 1 año	Vencimiento > 1 año	Total
Inversiones financieras	0,00	0,00	0,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.754,96	0,00	9.754,96
Clientes por ventas y prestación de servicios	9.754,96	0,00	9.754,96
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>9.754,96</b>	<b>0,00</b>	<b>9.754,96</b>

**Nota 7. Pasivos financieros**

1. El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena es el siguiente (los débitos con la Hacienda Pública NO se reflejarán en este apartado):

	31 diciembre 2011
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>997.870,23</b>
Deudas entidades crédito	547.870,23
Otros préstamos y partidas a pagar	450.000,00
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>78.947,58</b>
Deudas entidades crédito	40.757,19
Otros préstamos y partidas a pagar	38.190,39
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>1.076.817,81</b>

El detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

	Largo Plazo	Corto Plazo
Préstamos hipotecarios	547.870,23	40.757,19
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>547.870,23</b>	<b>40.757,19</b>

2. Clasificación por vencimientos:

	Vencimiento en años						Total
	1	2	3	4	5	> 5	
<b>Deudas</b>	<b>78.947,58</b>	<b>42.099,96</b>	<b>43.482,12</b>	<b>44.910,74</b>	<b>46.387,39</b>	<b>820.630,02</b>	<b>1.076.817,81</b>
Deudas con entidades de crédito	40.757,19	42.099,96	43.482,12	44.910,74	46.387,39	370.630,02	588.627,42
Otros préstamos y partidas a pagar	38.190,39	0,00	0,00	0,00	0,00	450.000,00	488.190,39
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>78.947,58</b>	<b>42.099,96</b>	<b>43.482,12</b>	<b>44.910,74</b>	<b>46.387,39</b>	<b>820.630,02</b>	<b>1.076.817,81</b>

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2011

**Nota 8. Fondos propios**

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos Propios", durante el ejercicio 2011, ha sido el siguiente:

	31 diciembre 2011
Capital	6.085.500,00
Capital escriturado	15.000.000,00
(Capital no exigido)	-8.914.500,00
Reservas	-16.065,20
Otras reservas	-16.065,20
Resultado ejercicio	2.875,25
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>6.072.310,05</b>

El Capital Social, a 31 de diciembre de 2011, está compuesto por 15.000 acciones participaciones de 1.000,00 euros de valor nominal cada una, encontrándose totalmente suscritas, y pendientes de desembolso por el 59.43 %.

Las sociedades cuyo porcentaje de participación en PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. es igual o superior al 5% son las siguientes:

Denominación social	Porcentaje de participación
PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO, S.L.	17,27 %
UNICENTRO MIJAS, S.L.	24,61%
URBANIZADORA CERRO ALARCON, S.L.	8,33 %
MARQUES DE ARLABAN, SÁ.	39,17 %
INVERSIONES MARQUES DE ARLABAN, S.L.	10,62 %

*Reservas*

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 % del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indispensable distinta de la anterior.

**Nota 9. Situación fiscal**

Debido a que determinadas operaciones tienen diferente consideración a efectos de tributación por el Impuesto sobre Sociedades y de la elaboración de éstas Cuentas Anuales, la base imponible del ejercicio puede variar del resultado contable.

El impuesto diferido o anticipado surge de la imputación de gastos e ingresos en periodos diferentes a efectos de la normativa fiscal vigente y de la relativa a la preparación de la Cuentas Anuales.

Las diferencias temporales, se pueden originar, principalmente por la existencia de amortización aceleradas y provisiones de morosos practicadas en exceso con respecto a las deducibles fiscalmente. El impuesto diferido correspondiente figura en acreedores a largo y corto plazo.



Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2011

La Sociedad PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. tiene pendientes de inspección por parte de las autoridades fiscales el ULTIMO ejercicio de los impuestos que le son aplicables, ya que las declaraciones no pueden considerarse definitivas hasta su aceptación por las Autoridades Fiscales o prescripción del plazo de comprobación y, con independencia de que la Legislación Fiscal es susceptible a interpretaciones, el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN estima que, en caso de una eventual inspección de Hacienda, ésta no tendrían efecto excesivo o relevante sobre las Cuentas Anuales en su conjunto.

De acuerdo con la legislación mercantil, las pérdidas fiscales de un ejercicio económico pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los quince ejercicios siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales, pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron.

El balance de Situación adjunto recoge el posible efecto fiscal de la compensación de pérdidas.

9.1.- Saldo de las cuentas con entidades públicas

La composición de los saldos deudores con Administraciones Públicas es como sigue:

	31 diciembre 2011
Hacienda Pública deudora por IVA	4.131,05

Los saldos acreedores de las cuentas de Administraciones Públicas son los siguientes:

	31 diciembre 2011
Hacienda Pública acreedora por retenciones	1.064,12
Hacienda Pública acreedora por impuestos municipales	62.321,81

9.2.- Impuesto sobre Sociedades

1. La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, y el cálculo de la cuota a ingresar de dicho Impuesto, es como sigue:

	31 diciembre 2011
Resultado contable	2.875,25
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	1.232,25
Base imponible previa	4.107,50
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos (-)	4.107,50
Base imponible	0,00
Tipo de gravamen (1)	30 %
Cuota íntegra	0,00
Retenciones y pagos a cuenta (-)	0,00
<b>CUOTA A INGRESAR</b>	<b>0,00</b>

(1) Régimen fiscal especial SOCIMI: Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previstos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley 11/2009 o en su disposición transitoria primera. La sociedad PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. ha optado en el ejercicio 2011 por no acogerse al mencionado régimen fiscal especial.



2. Desglose de los activos y pasivos por diferencias temporarias deducibles e imponibles:

	Gastos de constitución	Aplicados 2011	Pendiente de aplicación	Activos por impuesto diferido (30%)
Diferencias de imputación temporal de gastos de constitución	22.950,29	4.107,50	18.842,79	5.652,84

**Nota 10. Ingresos y gastos**

10.1.- Aprovisionamientos

La partida de la cuenta de Pérdidas y Ganancias "Aprovisionamientos" no presenta movimientos durante el ejercicio 2011.

10.2.- Gastos de personal

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias no presenta movimiento durante el ejercicio 2011.

10.3.- Importe neto de la cifra de negocios

El epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" presenta el siguiente desglose:

	31 diciembre 2011
Prestaciones de servicios (arrendamientos)	12.193,70
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>12.193,70</b>

**Nota 11. Subvenciones, donaciones y legados**

No ha habido ningún movimiento en este apartado durante el ejercicio 2011.

**Nota 12. Operaciones con partes vinculadas**

12.1.- Saltos y transacciones con parte vinculadas

1. El detalle de las operaciones mantenidas durante el ejercicio 2011 con Marqués de Arlabán, S.A. e Inversiones Marqués de Arlabán, S.L., sociedades propietarias del 36,22 % y 9,81 % respectivamente del capital de PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A., es el siguiente:

	VENTAS (arrendamientos)
MARQUES DE ARLABAN, S.A.	5.723,77
INVERSIONES MARQUES DE ARLABAN, S.L.	4.031,19
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>9.754,96</b>

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2011

12.2.- Transacciones con los miembros del Órgano de Administración

Durante el presente ejercicio no se ha retribuido (ni devengado), importe alguno en concepto de retribuciones en favor de los administradores de la sociedad. Tampoco se han concedido créditos o anticipos, ni se han asumido obligaciones en materia de planes de pensiones, seguros, etc.

12.3.- Participaciones efectivas de los administradores en otras sociedades

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, a continuación se indican las participaciones, directas o indirectas, de los administradores y de las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la L.S.C. en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, y los cargos y funciones que en ellas ejercen:

Consejero	% participación	Sociedad	Cargo
José Pavón Ollid	83,00 %	Promociones Renta y Mantenimiento, S.L.	Administrador único
	100 %	Unicentro Mijas, S.L.	Administrador único
	66,72 %	Urbanizadora Cerro Alarcón, S.L.	Administrador único
	100 %	Marqués de Arlabán, S.A.	Administrador único
	99,54 %	Inversiones Marqués de Arlabán, S.L.	Administrador único

**Nota 13. Otra información**

13.1.- Personal

Durante el ejercicio 2011 no se ha mantenido personal empleado en la compañía.

13.2.- Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2011, la sociedad PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. no tiene aportados avales a terceros que estén pendientes de ejecución por garantías y compromisos.

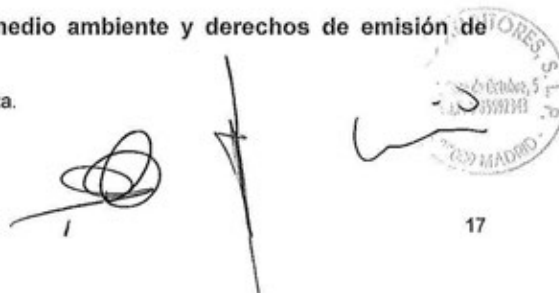
El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la sociedad PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A., estima que los pasivos no previstos por garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes, no serían significativos.

13.3.- Remuneración de los auditores

Los honorarios percibidos por los auditores de cuentas Gimeno Auditores, S.L.P. por el examen de los estados financieros del ejercicio 2011 ascendieron a 5.000,00 euros.

**Nota 14. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero**

No existen elementos de esta naturaleza.



17

**Nota 15. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores**

En cumplimiento de la Disposición adicional tercera, "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, a continuación se detalla la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.

La composición de los saldos pendientes de pago a los proveedores que al cierre del ejercicio 2011 acumulan un aplazamiento superior al plazo legal de pago es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre de balance (31 de diciembre)	
	2011	
	Importe	%
DENTRO DEL PLAZO MÁXIMO LEGAL	26.017,22	100
RESTO	0,00	0
<b>TOTAL PAGOS</b>	<b>26.017,22</b>	<b>100</b>
Plazo medio ponderado excedido (días) de pagos	0,00	
Aplazamientos que sobrepasan el plazo máximo legal	0,00	

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de las cuentas anuales objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad.

El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la Sociedad PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. entiende que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio de la misma, la situación financiera y de los resultados.

La Memoria de PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2011, comparándola con la del ejercicio 2010, fue emitida por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN con fecha 31 de marzo de 2012, en el domicilio social.

Consejo de Administración

Presidente: JOSE PAVON OLID

Secretario: IVAN ILDEFONSO PAVON CASTRO

Vocal: IGNACIO JOSE PAVON CASTRO



***Gimeno Auditores, S.L.P.***

*Sociedad de Auditoria de Cuentas*

*C/ Doce de Octubre, 5 - Local  
Teléf.: 91 574 28 03 - Fax: 91 409 53 81  
28009 Madrid*

**PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A.**

**AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

*Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas N° S-1959*



**Gimeno Auditores, S.L.P.**

*Sociedad de Auditoría de Cuentas*

R.O.A.C. S1959

**GIMENO AUDITORES, S.L.P.** Sociedad de Auditoría, Miembro Numerario del Registro Oficial de Auditores de Cuentas del Ministerio de Economía y Hacienda (ROAC), número S-1959, emite el siguiente:

**INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES DE 2012**

A los accionistas de la Sociedad:

**PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A.**

- 1.- Hemos auditado las cuentas anuales de **PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A.** que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales abreviadas de la sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 4 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales abreviadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas abreviadas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.



C/ Doce de Octubre, 5 - Local - Teléf: 91 574 28 03 - Fax: 91 409 53 81 - 28009 Madrid

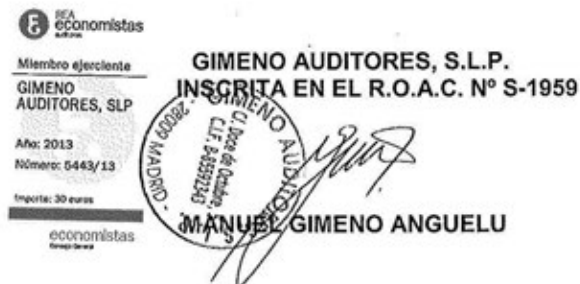
GIMENO AUDITORES, SLP CIF: B-53820015, inscrita en el RM de Madrid, Tomo 24243, Folio 2, Hoja 435723

**Gimeno Auditores, S.L.P.**  
Sociedad de Auditoría de Cuentas

R.O.A.C. S1959

- 2.- En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A.** al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Madrid, 06 de mayo de 2013.



C/ Doce de Octubre, 5 - Local - Teléf.: 91 574 28 03 - Fax: 91 409 53 81 - 28009 Madrid

GIMENO AUDITORES, SLP CIP: B-53820015, inscrita en el RM de Madrid, Tomo 24243, Folio 2, Hoja 435723

**PROMOCIONES RENTA Y  
MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A.**

**Cuentas Anuales**

**Ejercicio 2012**

**Balance de Situación "Activo"  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011**

**Activo**

	Nota	31-12-2012	31-12-2011
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.165.738,37</b>	<b>7.198.627,78</b>
<b>I. Inmovilizado Intangible</b>	<b>5</b>	<b>589,50</b>	<b>0,00</b>
Otro inmovilizado Intangible		589,50	0,00
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>5</b>	<b>6.240,00</b>	<b>0,00</b>
Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado		6.240,00	0,00
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>7.147.503,72</b>	<b>7.192.974,94</b>
Terrenos		6.042.995,02	6.042.303,68
Construcciones		1.104.508,70	1.150.671,26
<b>IV. Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>6</b>	<b>8.008,49</b>	<b>0,00</b>
Otros activos financieros		8.008,49	
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b>	<b>10</b>	<b>3.396,66</b>	<b>5.652,84</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>18.925,89</b>	<b>13.886,01</b>
<b>II. Deudores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>688,55</b>	<b>13.886,01</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		93,83	9.754,96
3. Otros deudores	<b>10</b>	594,72	4.131,05
<b>III. Inversiones Financieras a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>5.787,00</b>	<b>0,00</b>
Otros activos financieros		5.787,00	
<b>IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>12.460,34</b>	<b>0,00</b>
Tesorería		12.450,34	0,00
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>7.184.664,26</b>	<b>7.212.513,79</b>

El Balance al 31 de diciembre de 2011 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos. Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante de los Balances al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

**Consejo de Administración**

  
Presidente: JOSE PAVON OLID

  
Vocal: IGNACIO JOSE PAVON CASTRO

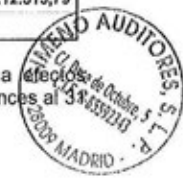
  
Secretario: IVAN ILDEFONSO PAVON CASTRO



**Balance de Situación "Pasivo"  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011**

	Nota	31-12-2012	31-12-2011
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>6.079.983,82</b>	<b>6.072.310,05</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>9</b>	<b>6.079.983,82</b>	<b>6.072.310,05</b>
<b>I. Capital</b>		<b>6.090.000,00</b>	<b>6.085.500,00</b>
1. Capital escriturado		6.090.000,00	15.000.000,00
2. (Capital no exigido)		0,00	-8.914.500,00
<b>III. Reservas</b>		<b>-15.280,60</b>	<b>-16.065,20</b>
Legal		287,53	0,00
Otras Reservas		-15.568,13	-16.065,20
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>		<b>5.284,42</b>	<b>2.875,25</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>977.256,00</b>	<b>997.870,23</b>
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>7</b>	<b>977.256,00</b>	<b>997.870,23</b>
1. Deudas con entidades de crédito		504.535,54	547.870,23
3. Otras deudas a largo plazo		472.720,46	450.000,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>127.424,44</b>	<b>142.333,51</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>7</b>	<b>51.540,31</b>	<b>78.947,58</b>
1. Deudas con entidades de crédito		42.967,57	40.757,19
3. Otras deudas a corto plazo		8.572,74	38.190,39
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>7</b>	<b>75.884,13</b>	<b>63.385,93</b>
Acreedores Varios		8.509,17	0,00
Otras deudas con Administraciones públicas	<b>10</b>	67.374,96	63.385,93
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>7.184.664,26</b>	<b>7.212.513,79</b>

El Balance al 31 de diciembre de 2011 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos. Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante de los Balances al 31 de diciembre de 2012 y 2011.



**Consejo de Administración**

Presidente: JOSE PAVON OLID

Vocal: IGNACIO JOSE PAVON CASTRO

Secretario: IVAN ILDEFONSO PAVON CASTRO

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2012 y 2011**

	Nota	31-12-2012	31-12-2011
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>11</b>	<b>135.514,48</b>	<b>12.193,70</b>
Prestación de servicios		135.514,48	12.193,70
<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>11</b>	<b>-490,51</b>	<b>0,00</b>
Compras y aprovisionamientos		-490,51	0,00
<b>6. Gastos de personal</b>		<b>-21.853,92</b>	<b>0,00</b>
Sueldos, salarios y asimilados		-16.612,56	0,00
Cargas sociales	11	-5.241,36	0,00
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>11</b>	<b>-42.039,69</b>	<b>-2.856,11</b>
Servicios exteriores		-24.900,91	-2.856,11
Tributos		-17.078,78	0,00
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>4,3/5</b>	<b>-46.162,56</b>	<b>-3.392,43</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>-990,00</b>	<b>0,00</b>
Resultado por enajenaciones y otras		-990,00	0,00
<b>13. Otros Resultados</b>		<b>-45,14</b>	<b>0,00</b>
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>23.932,66</b>	<b>5.945,16</b>
<b>15. Gastos financieros</b>		<b>-16.412,06</b>	<b>-1.837,66</b>
Por deudas con terceros		-16.412,06	-1.837,66
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-16.412,06</b>	<b>-1.837,66</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>7.520,60</b>	<b>4.107,50</b>
<b>19. Impuesto sobre beneficios</b>	<b>3/10</b>	<b>-2.256,18</b>	<b>-1.232,25</b>
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>10</b>	<b>5.264,42</b>	<b>2.875,25</b>

La cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2011 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos. Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante de los Balances al 31 de diciembre de 2012 y 2011.



**Consejo de Administración**

Presidente: JOSE PAVON OLID

Secretario: IVAN ILDEFONSO PAVON CASTRO

Vocal: IGNACIO JOSE PAVON CASTRO

**Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2012 y 2011**

A. ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011			
	NOTA	31-12-2012	31-12-2011
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	5.264,42	2.875,25
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
B) Total gastos e ingresos imputados directamente en el patrimonio neto			0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			0,00
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>3</b>	<b>5.264,42</b>	<b>2.875,25</b>

El Estado Abreviado de ingresos y gastos reconocidos al 31 de diciembre de 2011 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos. Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante de los Balances al 31 de diciembre de 2012 y 2011.



*[Handwritten signature]*

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2012

B. ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011					
	CAPITAL		RESERVAS	RESULTADO EJERCICIO	TOTAL
	SUSCRITO	NO EXIGIDO			
<b>A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2010</b>					
I. Ajustes por cambios de criterio 2010					
II. Ajustes por errores 2010					
<b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2011</b>					
I. Total ingresos y gastos reconocidos.				2.875,25	2.875,25
II. Operaciones con socios o propietarios.	15.000.000,00	8.914.500,00			6.085.500,00
1. Aumentos de capital	15.000.000,00	8.914.500,00			6.085.500,00
2. (-) Reducciones de capital					
3. Otras operaciones con socios o propietarios					
III. Otras variaciones del patrimonio neto			-16.065,20		-16.065,20
<b>C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2011</b>	<b>15.000.000,00</b>	<b>-8.914.500,00</b>	<b>-16.065,20</b>	<b>2.875,25</b>	<b>6.072.310,05</b>
I. Ajustes por cambios de criterio 2011					
II. Ajustes por errores 2011					
<b>D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2012</b>	<b>15.000.000,00</b>	<b>-8.914.500,00</b>	<b>-16.065,20</b>	<b>2.875,25</b>	<b>6.072.310,05</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos.				5.264,42	5.264,42
II. Operaciones con socios o propietarios.	-8.910.000,00	8.914.500,00			4.500,00
1. Aumentos de capital	4.500,00				4.500,00
2. (-) Reducciones de capital	-8.914.500,00	8.914.500,00			
3. Otras operaciones con socios o propietarios					
III. Otras variaciones del patrimonio neto			784,60	-2.875,25	-2.090,65
<b>E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2012</b>	<b>6.090.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-15.280,60</b>	<b>5.264,42</b>	<b>6.079.983,82</b>

El Estado Abreviado de cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2011 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos. Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante de los Balances al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

**Consejo de Administración**

Presidente: JOSE PAVON OLID

Vocal: IGNACIO JOSE PAVON CASTRO

Secretario: IVAN ILDEFONSO PAVON CASTRO





Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	NOTAS	2012	2011
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	11	5.264,42	2.875,25
2. Ajustes del resultado		63.564,62	3.392,43
a) Amortización del inmovilizado (+)	5	46.182,56	3.392,43
e) Bajas y enajenaciones de inmovilizado		990,00	
h) Gastos financieros (+)		16.412,06	
3. Cambios en el capital corriente		24.871,19	27.781,88
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		12.207,46	-13.886,01
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		10.407,55	47.320,73
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		2.256,18	-5.852,84
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-16.412,06	0,00
a) Pagos de intereses (-)		-16.412,06	
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación 1+2+3+4		77.288,17	34.049,56
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
6. Pagos por inversiones (-)		-21.316,33	-7.196.367,37
b) Inmovilizado intangible	5	-589,50	
c) Inmovilizado material	5	-6.240,00	
d) Inversiones Inmobiliarias	5	-691,34	-7.196.367,37
e) Otros Activos Financieros	6	-13.795,49	
7. Cobros por desinversiones (+)		0,00	0,00
8. Otros activos corrientes (+/-) 6+7		-21.316,33	-7.196.367,37
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.500,00	6.085.500,00
a) Emisión instrumentos de patrimonio		4.500,00	6.085.500,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-48.021,50	1.076.817,81
a) Emisión		0,00	1.076.817,81
a2) Deudas con entidades de crédito (+)			1.076.817,81
b) Devolución y aportación		-48.021,50	0,00
b2) Deudas con entidades de crédito (-)		-48.021,50	
11 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
12 Flujos de efectivo de las actividades de financiación 9+10+11		-43.521,50	7.162.317,81
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>			
<b>E) VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
		12.450,34	0,00
<b>F) EFECTIVO COMIENZO EJERCICIO</b>			
		0,00	0,00
<b>G) EFECTIVO FINAL DE EJERCICIO</b>			
		12.450,34	0,00

El Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2011 se presenta únicamente y exclusivamente, a efectos comparativos. Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante de los Balances al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Consejo de Administración

Presidente: JOSE PAVON OLID

Vocal: IGNACIO JOSE PAVON CASTRO

Secretario: IVAN ILDEFONSO PAVON CASTRO



## Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012

### Nota 1. Actividad de la Empresa

La sociedad PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. se constituyó en Madrid, el 11 de noviembre de 2011.

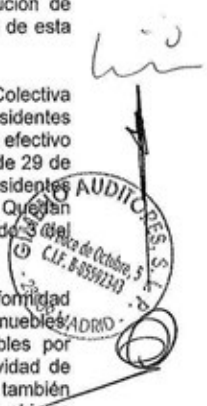
El domicilio social de PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. se encuentra en Madrid, calle Alcalá, nº 80, 5º C, y su C.I.F. es A-86249331.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 29411, folio 146 y hoja M-529389.

Constituye el **objeto social** de la compañía:

1. La adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos señalados en la Ley de Impuesto sobre el Valor Añadido.
2. La tenencia de acciones/participaciones de otra SOCIMI o de entidades no residentes en territorio nacional, que tengan el mismo objeto social que aquellas y estén sometidas a un régimen similar al establecido en España para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de participaciones en otras entidades, residentes o no en territorio nacional, que tengan por objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y que estén sometidas al mismo régimen legal establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere los artículos 3 de esta Ley.
4. La tenencia de acciones o participaciones en Entidades de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre. Las entidades no residentes antes referidas deben ser residentes en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria, en los términos fijados en la Ley 36/2006 de 29 de noviembre. Los bienes inmuebles sitos en el extranjero de entidades no residentes deberán tener una naturaleza análoga a los situados en territorio español. Quedan excluidos de la consideración de bienes inmuebles los señalados en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
5. La realización de actividades accesorias al arrendamiento de inmuebles, de conformidad con el Art. 2.6 de la Ley de SOCIMI, tales como construcción de inmuebles, aseguramiento, mantenimiento, vigilancia, limpieza, arrendamiento de inmuebles por cuenta de terceros y el asesoramiento legal, administrativo y fiscal de la actividad de arrendamiento de inmuebles. Todas estas actividades las podrá realizar también mediante la titularidad de participaciones en sociedades con idénticos y análogos objetos sociales.

La Entidad no participa en otras sociedades con las cuales se pueda establecer una relación de grupo o asociada de acuerdo con los requisitos establecidos en el Art.42 del Código de Comercio y en las Normas 13ª y 15ª de la Tercera Parte del Real Decreto 1514/2008 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad, respecto a la obligatoriedad de formular cuentas anuales consolidadas.



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

## Nota 2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

### 1. IMAGEN FIEL

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2012 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2012 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 30 de junio de 2012.

### 2. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS

Para mostrar la imagen fiel, no ha habido razones excepcionales que justifiquen la falta de aplicación de algún principio contable obligatorio.

No se han aplicado otros principios contables no obligatorios, para mostrar la imagen fiel.

### 3. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

### 4. COMPARACION DE LA INFORMACION

Las Cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2012, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2012 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2011.

La Sociedad realizó la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2012, así como también auditó las cuentas anuales del ejercicio 2011.

### 5. AGRUPACION DE PARTIDAS

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.



Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2012

**6. ELEMENTOS RECOGIDOS EN VARIAS PARTIDAS**

No hay elementos patrimoniales de naturaleza similar que con su importe, estén registrados en dos o más partidas del Balance de Situación.

**7. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES**

Durante el ejercicio 2012 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

**8. CORRECCION DE ERRORES**

No se han detectado errores en las Cuentas Anuales del ejercicio 2012, con lo cual no se han realizado correcciones.

**9. IMPORTANCIA RELATIVA**

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2012.

**Nota 3. Aplicación de resultados**

La propuesta de aplicación del resultado es la siguiente:

BASES DE REPARTO:	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
RESULTADO DEL EJERCICIO	5.264,42	2.875,25
TOTAL:	5.264,42	2.875,25

APLICACIÓN DE RESULTADOS:	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
A RESERVA LEGAL	526,44	287,53
A RESERVAS VOLUNTARIAS	4.737,98	2.587,72
TOTAL:	5.264,42	2.875,25

No se han repartido dividendos a cuenta en los ejercicios 2012 y 2011.

El resultado del ejercicio es neto de impuestos. El impuesto sobre beneficios devengado del ejercicio 2012 ha ascendido a 2.256,18 euros. El resultado del ejercicio es neto de impuestos. El impuesto sobre beneficios devengado del ejercicio 2011 ha ascendido a 1.232,25 euros.

El artículo 6 de la Ley 11/2009 por el que se regulan las SOCIMI establece las obligaciones de distribución de resultados. La forma de distribuir los dividendos a sus accionistas es la siguiente:

- El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones/participaciones a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

La Sociedad ha optado en 2012 por no acogerse al régimen especial de las SOCIMI, por lo que no aplica en la distribución de resultados el mencionado artículo 6 de la Ley 11/2009.



#### Nota 4. Normas de registro y valoración

Los criterios contables aplicados a las distintas partidas son los siguientes:

##### 4.1.- Inmovilizado Intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida.

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan, tal y como se establece en el apartado h de este epígrafe.

No existe ningún inmovilizado intangible con vida útil indefinida.

Al cierre del ejercicio o siempre que existan indicios de pérdidas de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calculará el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

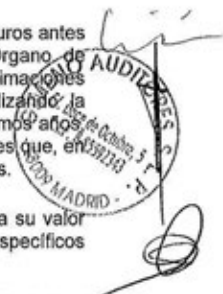
El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso.

Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por el Órgano de Administración de la Sociedad. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de las unidades generadoras de efectivo utilizando la experiencia del pasado y las expectativas futuras. Estas previsiones cubren los próximos años estimándose los flujos para los años futuros aplicando tasas de crecimiento razonables que, en ningún caso, son crecientes ni superan las tasas de crecimiento de los años anteriores.

Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivos estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos del activo que no se han tenido en cuenta al estimar los futuros flujos de efectivo.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Para ello se reconoce el importe de la pérdida por deterioro de valor como gasto y se distribuye entre los activos que forman la unidad, reduciendo en primer lugar el fondo de comercio, si existiera, y, a continuación, el resto de los activos de la unidad prorrateados en función de su importe en libros.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de



valor para el activo (unidad generado de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

La sociedad no ha realizado amortizaciones en 2012 ni en 2011.

#### 4.2.- Inmovilizado Material

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad, se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. 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. Las cuentas del inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se reconocen como sustitución en el momento en que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente reparación, dando de baja cualquier importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil.

	Coefficiente máx. (%)	Periodo máx. (años)
Maquinaria e instalaciones	20	20
Otro Inmovilizado Material	33	8

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

No se han producido amortizaciones en los periodos 2012 y 2011.

#### 4.3.- Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- a. Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento.
- b. Las construcciones se valoran por su precio de adquisición incluidos aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasifican como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

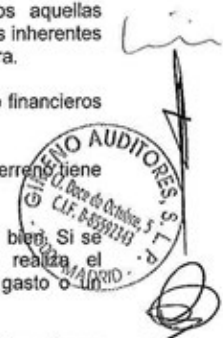
Los componentes de terreno y edificio se consideran de forma separada, como el terreno tiene una vida útil indefinida no se procede a su amortización.

Se aplica el criterio de amortizar de forma lineal a todo lo largo de la vida útil del bien. Si se producen correcciones valorativas por deterioro de carácter reversible se realiza el correspondiente apunte a las cuentas de deterioro y se reconocerán como un gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La amortización aplicada durante 2012 para la totalidad de los elementos del activo inversiones inmobiliarias ha sido de 46.162,56 euros. La amortización aplicada durante 2011 para la totalidad de los elementos del activo inversiones inmobiliarias ha sido de 3.392,43 euros

Los costes de ampliación, modernización y mejoras de las inversiones se agregan al mismo. Los adquiridos al exterior se contabilizan por su precio de adquisición, por su valor venal.

Los costos de las inversiones producidos en el seno de la propia empresa se contabilizan por su coste de producción, compuesto por las materias primas valoradas a su precio de adquisición, los costes directos de las ampliaciones, modernización y mejoras, así como el % proporcional de los costes y gastos indirectos.



Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2012

La pérdida de valor experimentada por los elementos de las inversiones inmobiliarias es corregida mediante las cuentas de amortizaciones. Se dota anualmente en función de los años de vida útil según método lineal.

	Coefficiente máx. (%)	Periodo máx. (años)
Construcciones	3	100

Si por alguna circunstancia, se observa una baja importante en el valor del bien a coste histórico y el valor de mercado en el momento de cierre del ejercicio se dotará el correspondiente deterioro.

#### 4.4.- Instrumentos financieros

##### 4.4.1. Activos financieros

###### a) Clasificación y valoración

A efectos de su valoración, los activos financieros de los que PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA es propietario se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

###### a.1) Préstamos y partidas a cobrar.

La valoración inicial de los activos financieros se realiza por su valor razonable. El valor razonable es, salvo evidencia en contrario, el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles, con la excepción de que, para los activos financieros mantenidos para negociar los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, son imputados directamente a la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el cual se produce la adquisición del activo financiero. Adicionalmente, para los activos financieros mantenidos para negociar y para los disponibles para la venta, formarán parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hayan adquirido.

###### a.1) Préstamos y partidas a cobrar

Son aquellos activos financieros que se originan por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa. Además, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones no comerciales que son definidos como aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo. No se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros para los cuales PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio.

Tras el reconocimiento inicial, los activos financieros incluidos en esta categoría 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, aquellos créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, tanto en la valoración inicial como en la valoración posterior, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

*hi*





Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2012

*b) Deterioro de activos financieros*

PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA evalúa periódicamente si los activos financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

*b.1) Activos financieros contabilizados al coste amortizado (préstamos y partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento)*

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros, contabilizados al coste amortizado, se haya 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 futuros estimados.

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 que se estima que se van a generar, descontados al tipo de interés efectivo utilizado para 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. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se utilizan modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos. Para el caso de la categoría de inversiones mantenidas hasta el vencimiento, como sustitutivo del valor actual de los flujos de efectivo futuros, se puede utilizar el valor razonable del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA.

Las correcciones valorativas 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 crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

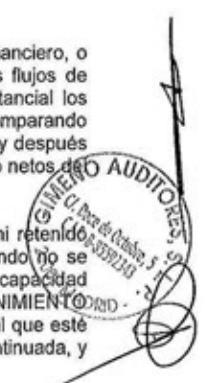
*c) Baja de activos financieros*

PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se transfieran de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA, 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.

Si PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se daría de baja cuando no se hubiese retenido el control del mismo, situación que se determina dependiendo de la capacidad del cesionario para transmitir dicho activo. Si PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que esté expuesto a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y reconoce un pasivo asociado.

Cuando el activo financiero se dé 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, más cualquier importe acumulado que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, 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.

*hi*



Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2012

PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA 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.

4.4.2. Pasivos financieros

a) Clasificación y valoración

Los pasivos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que sean directamente atribuibles forman parte de la valoración inicial para los pasivos financieros incluidos en la partida de débitos y partidas a pagar. Para el resto de pasivos financieros dichos costes se imputan a la Cuenta de pérdidas y ganancias.

a.1) Débitos y partidas a pagar

Son aquellos pasivos financieros que se originan por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa. Además, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones no comerciales que son definidos como aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial. Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros incluidos en esta categoría 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, 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, tanto en la valoración inicial como en la valoración posterior, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

b) Baja de pasivos financieros

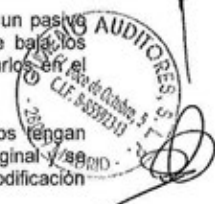
PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA procede a dar de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. También se procede a dar de baja los pasivos financieros propios que adquiere, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

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

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

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

hi



#### 4.5.- Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados y diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen 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 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 del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

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 va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente 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.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

La Sociedad el día 11 de septiembre de 2012 ha comunicado a la Agencia Tributaria su opción de aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades definido en el artículo 8 apartado 2 de la Ley 11/2009 sobre SOCIMI.

#### 4.6.- Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio el devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante 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.

#### 4.7.- Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal

La Sociedad no tiene retribuciones comprometidas a largo plazo con el personal de la empresa.



Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2012

**4.8.- Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.**

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad, en este sentido no existen transacciones entre partes vinculadas.

**Nota 5. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias.**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente

	Inmovilizado Intangible	Inmovilizado material		
	Anticipos (209)	Maquinaria (213)	Otro Inmovilizado (219)	TOTAL
SALDO INICIAL BRUTO EJERCICIO 2011				
(+) Entradas				
(-) Salidas				
SALDO FINAL BRUTO EJERCICIO 2011	0,00	0,00	0,00	
SALDO INICIAL BRUTO EJERCICIO 2012	0,00	0,00	0,00	
(+) Entradas	589,50	740,00	5.500,00	6.829,50
(-) Salidas				
SALDO FINAL BRUTO EJERCICIO 2012	589,50	740,00	5.500,00	6.829,50
AMORT. ACUMULADA SALDO INICIAL 2011				
(+) Dotación a la amortización en 2011				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones				
AMORT. ACUMULADA SALDO FINAL 2011	0,00	0,00	0,00	0,00
AMORT. ACUMULADA SALDO INICIAL 2012	0,00	0,00	0,00	
(+) Dotación a la amortización en 2012	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones				
AMORT. ACUMULADA SALDO FINAL 2012	0,00	0,00	0,00	0,00
NO SE HAN PRODUCIDO CORRECCIONES VALORATIVAS POR DETERIOROS EN LOS EJERCICIO 2011 Y 2012				
<b>VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO</b>	<b>589,50</b>	<b>740,00</b>	<b>5.500,00</b>	<b>6.829,50</b>

*hi*  


El epígrafe de inversiones inmobiliarias comprende las siguientes partidas:

	Terrenos (220)	Construcciones (221)	TOTAL
SALDO INICIAL BRUTO EJERCICIO 2011			
(+) Entradas	6.042.303,68	1.154.063,69	7.196.367,37
(-) Salidas			
SALDO FINAL BRUTO EJERCICIO 2011	6.042.303,68	1.154.063,69	7.196.367,37
SALDO INICIAL BRUTO EJERCICIO	6.042.303,68	1.154.063,69	7.196.367,37

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2012

<b>2012</b>			
(+) Entradas	691,34		691,34
(-) Salidas			
<b>SALDO FINAL BRUTO EJERCICIO 2012</b>	<b>6.042.995,02</b>	<b>1.154.063,69</b>	<b>7.197.058,71</b>
<b>AMORT. ACUMULADA SALDO INICIAL 2011</b>			
(+) Dotación a la amortización en 2011		3.392,43	3.392,43
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones			
<b>AMORT. ACUMULADA SALDO FINAL 2011</b>		<b>3.392,43</b>	<b>3.392,43</b>
<b>AMORT. ACUMULADA SALDO INICIAL 2012</b>		<b>3.392,43</b>	<b>3.392,43</b>
(+) Dotación a la amortización en 2012		46.162,56	46.162,56
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones			
<b>AMORT. ACUMULADA SALDO FINAL 2012</b>	<b>0,00</b>	<b>49.554,99</b>	<b>49.554,99</b>
NO SE HAN PRODUCIDO CORRECCIONES VALORATIVAS POR DETERIOROS EN LOS EJERCICIO 2011 Y 2012			
<b>VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO</b>	<b>6.042.995,02</b>	<b>1.104.508,70</b>	<b>7.147.503,72</b>

La totalidad de los activos incluidos en este epígrafe fueron aportados en la escritura de constitución de la Sociedad por los diferentes accionistas, previamente valorados por sociedades de tasación independientes.

**Nota 6. Activos financieros**

El valor en libros de cada una de las categorías de los activos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena, de acuerdo con la siguiente estructura

**6.1 Activos del Balance a largo plazo**

	CLASES			
	Créditos Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012
Partidas a cobrar	0,00	8.008,49	0,00	8.008,49

**6.2 Activos del Balance a corto plazo**

	CLASES			
	Créditos Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012
Partidas a cobrar	0,00	5.787,00	0,00	5.787,00

**6.3. Clasificación por vencimientos:**

	Vencimiento < 1 año	Vencimiento > 1 año	Total
Inversiones financieras	0,00	8.008,49	8.008,49
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.880,83	0,00	5.880,83
Clientes por ventas y prestación de servicios	93,83	0,00	93,83
Otras cuentas a cobrar	5.787,00	0,00	5.787,00
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>5.880,83</b>	<b>8.008,49</b>	<b>13.889,32</b>



Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2012

No se han producido correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

En este punto no recogemos los derechos con la Hacienda Pública

**Nota 7. Pasivos financieros**

El valor en libros de cada una de las categorías de los pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena, de acuerdo con la siguiente estructura

7.1 Pasivos del Balance a largo plazo

	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012
Partidas a pagar	547.870,23	504.535,54	450.000,00	472.720,46	997.870,23	977.256,00

7.2 Pasivos del Balance a corto plazo

	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012
Partidas a pagar	40.757,19	42.967,57	38.190,39	8.572,74	78.947,58	51.540,31

Deudas con garantía real:

	Ejercicio 2011	Largo Plazo	Corto Plazo
Préstamos hipotecarios		547.870,23	40.757,19
<b>SUMA TOTAL</b>		<b>547.870,23</b>	<b>40.757,19</b>
	Ejercicio 2012	Largo Plazo	Corto Plazo
Préstamos hipotecarios		504.535,54	42.967,57
<b>SUMA TOTAL</b>		<b>504.535,54</b>	<b>42.967,57</b>

7.3. Clasificación por vencimientos:

	Vencimientos en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	49.967,57	43.482,12	44.910,74	46.387,39	48.427,49	314.327,80	547.503,11
Otros pasivos	6.630,00					472.720,46	479.350,46
Deudas con empresas del grupo o asociadas	1.942,74						1.942,74
Acreedores varios	8.509,17						8.509,17
<b>TOTAL</b>	<b>67.049,78</b>	<b>43.482,12</b>	<b>44.910,74</b>	<b>46.387,39</b>	<b>48.427,49</b>	<b>787.048,26</b>	<b>1.037.305,48</b>

En este punto no recogemos las obligaciones con la Hacienda Pública

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2012

7.4. Impagos e incumplimientos de condiciones contractuales:

Durante el ejercicio actual no se ha producido impago de los principales o intereses de préstamos, con un valor en libros de 547.503,11, tanto a largo plazo como a corto plazo.

Durante el presente ejercicio no se ha producido un incumplimiento contractual con las deudas con entidades de crédito que tiene la Sociedad en su balance.

**Nota 8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar**

*8.1 Arrendamientos Financieros*

La Sociedad no actúa ni como arrendador ni como arrendatario en operaciones de esta naturaleza.

*8.2 Arrendamientos Operativo*

La información de los arrendamientos operativos que arrienda la Sociedad es la siguiente:

<b>Arrendamientos Operativos: Información del arrendador</b>	<b>Ejercicio 2012</b>	<b>Ejercicio 2011</b>
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamiento operativo no cancelables		
Hasta un año	140.000,00	135.000,00
Entre uno y cinco años	560.000,00	540.000,00
Más de cinco años	1.400.000,00	1.350.000,00
Cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio	0,00	0,00

No existen acuerdos significativos de arrendamiento operativo.

La descripción de los bienes en régimen de arrendamiento operativo es la siguiente:

- 1- Inmueble en Madrid, Calle Alcalá número 80 planta 3 puerta D
- 2- Inmueble en Madrid, Calle Alcalá número 80 planta 3 puerta I
- 3- Inmueble en Madrid, Calle Alcalá número 80 planta 4 puerta D
- 4- Inmueble en Madrid, Calle Alcalá número 80 planta 4 puerta I
- 5- Inmueble en Madrid, Calle Toledo número 101
- 6- Inmueble en Madrid, Calle Puerto de Balbarán número 45

La Sociedad no actúa como arrendataria por lo tanto no realiza pagos presentes ni futuros, pensando actuar en un futuro.

**Nota 9. Fondos propios**

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos Propios", durante los ejercicios 2012 y 2011, ha sido el siguiente:

	<b>31 diciembre 2012</b>	<b>31 diciembre 2011</b>
<b>Capital</b>	<b>6.090.000,00</b>	<b>6.085.500,00</b>
Capital escriturado	6.090.000,00	15.000.000,00
(Capital no exigido)	0,00	-8.914.500,00
<b>Reservas</b>	<b>-15.280,60</b>	<b>-16.065,20</b>
Otras reservas	-15.280,60	-16.065,20
<b>Resultado ejercicio</b>	<b>5.264,42</b>	<b>2.875,25</b>
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>6.079.983,82</b>	<b>6.072.310,05</b>

Handwritten signature and a circular stamp that reads "SISTEMA AUDITORES" and "C.I.F. B-850121".

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2012

El Capital Social, a 31 de diciembre de 2012, está compuesto por 15.000 acciones ordinarias de 406,00 euros de valor nominal cada una, encontrándose totalmente suscritas, y desembolsadas. Todas las acciones son de la misma clase y serie.

Las sociedades cuyo porcentaje de participación en PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. es igual o superior al 5% son las siguientes:

Denominación social	Porcentaje de participación
PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO, S.L.	17,27 %
UNICENTRO MIJAS, S.L.	24,61 %
URBANIZADORA CERRO ALARCON, S.L.	8,33 %
MARQUES DE ARLABAN, SÁ.	39,17 %
INVERSIONES MARQUES DE ARLABAN, S.L.	10,62 %

#### Reservas

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 % del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

La Sociedad fue inscrita en el Registro Mercantil hace menos de cinco años, no es de aplicación el artículo 348 bis de la Ley de Sociedades de Capital

#### Nota 10. Situación fiscal

Debido a que determinadas operaciones tienen diferente consideración a efectos de tributación por el Impuesto sobre Sociedades y de la elaboración de estas Cuentas Anuales, la base imponible del ejercicio puede variar del resultado contable.

El impuesto diferido o anticipado surge de la imputación de gastos e ingresos en periodos diferentes a efectos de la normativa fiscal vigente y de la relativa a la preparación de las Cuentas Anuales.

Las diferencias temporarias, se pueden originar, principalmente por la existencia de amortización aceleradas y provisiones de morosos practicadas en exceso con respecto a las deducibles fiscalmente. El impuesto diferido correspondiente figura en acreedores a largo y corto plazo.

La Sociedad PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. tiene pendientes de inspección por parte de las autoridades fiscales los DOS ULTIMOS ejercicios de los impuestos que le son aplicables, ya que las declaraciones no pueden considerarse definitivas hasta su aceptación por las Autoridades Fiscales o prescripción del plazo de comprobación y, con independencia de que la Legislación Fiscal es susceptible a interpretaciones, el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN estima que, en caso de una eventual inspección de Hacienda, ésta no tendrían efecto excesivo o relevante sobre las Cuentas Anuales en su conjunto.

De acuerdo con la legislación mercantil, las pérdidas fiscales de un ejercicio económico pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los quince ejercicios siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales, pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron.

El balance de Situación adjunto recoge el posible efecto fiscal de la compensación de pérdidas.

*li*  
↓  




Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2012

**10.1.- Saldo de las cuentas con entidades públicas**

La composición de los saldos deudores con Administraciones Públicas es como sigue:

	31 diciembre 2012	31 diciembre 2011
Hacienda Pública deudora por IVA	0,00	4.131,05
Hacienda local deudora IVIMA	594,72	
Créditos pérdidas a compensar	3.396,66	5.652,84
<b>TOTAL</b>	<b>3.901,69</b>	<b>9.783,89</b>

Los saldos acreedores de las cuentas de Administraciones Públicas son los siguientes:

	31 diciembre 2012	31 diciembre 2011
Hacienda Pública acreedora por IVA	3.225,58	0,00
Hacienda Pública acreedora por retenciones	1.040,53	1.064,12
Hacienda Pública acreedora por impuestos municipales	62.321,81	62.321,81
Organismos Seguridad Social acreedores	787,03	
<b>TOTAL</b>	<b>67.374,95</b>	<b>63.385,93</b>

**10.2.- Impuesto sobre Sociedades**

1. La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, y el cálculo de la cuota a ingresar de dicho Impuesto, es como sigue:

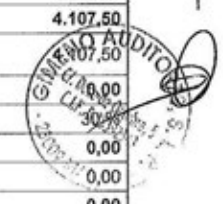
	31 diciembre 2012	31 diciembre 2011
<b>Resultado contable</b>	<b>5.264,42</b>	<b>2.875,25</b>
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	2.256,18	1.232,25
<b>Base imponible previa</b>	<b>7.520,60</b>	<b>4.107,50</b>
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos (-)	7.520,60	0,00
<b>Base imponible</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Tipo de gravamen (1)	30 %	30 %
<b>Cuota íntegra</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Retenciones y pagos a cuenta (-)	0,00	0,00
<b>CUOTA A INGRESAR</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(1) Régimen fiscal especial SOCIMI: Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previstos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley 11/2009 o en su disposición transitoria primera. La sociedad PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. ha optado en 2012 por no acogerse al mencionado régimen fiscal especial.

Los gastos financieros netos deducibles en el presente ejercicio no están sujetos al límite del 30% del beneficio operativo ya que no supera los límites fijados por la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

2. Desglose de los activos y pasivos por diferencias temporarias deducibles e imponibles:

*[Handwritten signature]*



Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2012

	Gastos de constitución	Aplicados 2011	Pendiente de aplicación	Activos por impuesto diferido (30%)
Diferencias de imputación temporaria de gastos de constitución	22.950,29	4.107,50	18.842,79	5.652,84
	Gastos de constitución	Aplicados 2012	Pendiente de aplicación	Activos por impuesto diferido (30%)
Diferencias de imputación temporaria de gastos de constitución	18.842,79	7.520,60	11.322,19	3.396,66

**Nota 11. Ingresos y gastos**

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
<b>1. Consumo de mercancías</b>	<b>-490,51</b>	<b>0,00</b>
a) Compras, aprovisionamientos, netos de devoluciones y descuentos	-490,51	0,00
Nacionales	-490,51	0,00
<b>2. Consumo de materias primas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) Compras, aprovisionamientos, netos de devoluciones y descuentos	0,00	0,00
Nacionales	0,00	0,00
<b>3. Cargas Sociales:</b>	<b>-5.241,36</b>	<b>0,00</b>
a) Seguridad Social a cargo empresa	-5.241,36	0,00
b) Dotaciones y aportaciones para pensiones	0,00	0,00
c) Otras cargas sociales	0,00	0,00
<b>4. Otros gastos de explotación:</b>	<b>-42.039,69</b>	<b>-2.856,11</b>
a) Servicios exteriores	-24.960,91	-2.856,11
b) Tributos	-17.078,78	0,00
c) Pérdidas, deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales	0,00	0,00
<b>5. Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa (otros resultados):</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7. Prestaciones de servicios (arrendamientos)</b>	<b>135.514,48</b>	<b>12.193,70</b>

*[Handwritten signature]*



**Nota 12. Subvenciones, donaciones y legados**

No ha habido ningún movimiento en este apartado durante los ejercicios 2012 y 2011.

**Nota 13. Operaciones con partes vinculadas**

**13.1.- Saldos y transacciones con parte vinculadas**

1. El detalle de las operaciones mantenidas durante el ejercicio 2011 con Marqués de Arlabán, S.A. e Inversiones Marqués de Arlabán, S.L., sociedades propietarias del 36,22 % y 9,81 % respectivamente del capital de PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A., es el siguiente:

Ejercicio 2011	VENTAS (arrendamientos)
MARQUES DE ARLABAN, S.A.	5.723,77
INVERSIONES MARQUES DE ARLABAN, S.L.	4.031,19
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>9.754,96</b>

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2012

2. El detalle de las operaciones mantenidas durante el ejercicio 2012 con Marqués de Arlabán, S.A. e Inversiones Marqués de Arlabán, S.L., sociedades propietarias del 39,17 % y 10,62 % respectivamente del capital de PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A., es el siguiente:

Ejercicio 2012	VENTAS (arrendamientos)
MARQUES DE ARLABAN, S.A.	5.723,77
INVERSIONES MARQUES DE ARLABAN, S.L.	12.629,50
<b>S U M A T O T A L</b>	<b>18.353,27</b>

**13.2.- Transacciones con los miembros del Órgano de Administración**

Durante el presente ejercicio no se ha retribuido (ni devengado), importe alguno en concepto de retribuciones en favor de los administradores de la sociedad. Tampoco se han concedido créditos o anticipos, ni se han asumido obligaciones en materia de planes de pensiones, seguros, etc.

**13.3.- Participaciones efectivas de los administradores en otras sociedades**

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, a continuación se indican las participaciones, directas o indirectas, de los administradores y de las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la L.S.C. en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, y los cargos y funciones que en ellas ejercen:

Consejero	% participación	Sociedad	Cargo
José Pavón Ollid	83,00 %	Promociones Renta y Mantenimiento, S.L.	Administrador único
	100 %	Unicentro Mijas, S.L.	Administrador único
	66,72 %	Urbanizadora Cerro Alarcón, S.L.	Administrador único
	100 %	Marqués de Arlabán, S.A.	Administrador único
	99,54 %	Inversiones Marqués de Arlabán, S.L.	Administrador único

*Handwritten signature*  


**Nota 14. Otra información**

**14.1.- Personal**

	DISTRIBUCION DEL PERSONAL DE LA SOCIEDAD					
	TOTAL		HOMBRES		MUJERES	
	Ejerc 2012	Ejerc. 2011	Ejerc. 2012	Ejerc 2011	Ejerc 2012	Ejerc 2011
Empleados de tipo administrativo	1	0	1	0	0	0

**14.2.- Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

A 31 de diciembre de 2012 y de 2011, la sociedad PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. no tiene y no tenía aportados avales a terceros que estén pendientes de ejecución por garantías y compromisos.

El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la sociedad PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A., estima que los pasivos no previstos por garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes, no serían significativos.

**14.3.- Remuneración de los auditores**

Los honorarios percibidos por los auditores de cuentas Gimeno Auditores, S.L.P. por el examen de los estados financieros del ejercicio 2012 y 2011 ascendieron a 20.000,00 euros y 5.000,00 euros respectivamente.

**Nota 15. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero**

No existen elementos de esta naturaleza.

**Nota 16. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores**

En cumplimiento de la Disposición adicional tercera, "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, a continuación se detalla la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.

La composición de los saldos pendientes de pago a los proveedores que al cierre del ejercicio 2011 acumulan un aplazamiento superior al plazo legal de pago es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre de balance (31 de diciembre)			
	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
DENTRO DEL PLAZO MÁXIMO LEGAL	31.008,86	100	26.017,22	100
RESTO	0	0	0,00	0
<b>TOTAL PAGOS</b>	<b>31.008,86</b>	<b>100</b>	<b>26.017,22</b>	<b>100</b>
Plazo medio ponderado excedido (días) de pagos	0,00		0,00	
Aplazamientos que sobrepasan el plazo máximo legal	0,00		0,00	



**Nota 17. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009**

Procedemos a detallar la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	-15.280,60
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	0,00
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	0,00
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 30%	0,00
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	0,00
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	0,00
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	0,00
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	0,00
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	0,00

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales. Ejercicio 2012

d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 30%	0,00
e) Fecha de acuerdo de la distribución de dividendos señalados en los apartados anteriores	
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	11 de noviembre de 2011
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	No existen
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	0,00

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de las cuentas anuales objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad.

El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la Sociedad PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. entiende que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio de la misma, la situación financiera y de los resultados.

La Memoria de PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2012, comparándola con la del ejercicio 2011, fue emitida por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN con fecha 31 de marzo de 2013 en el domicilio social.

Consejo de Administración

  
Presidente: JOSE PAVON OLID

  
Vocal: IGNACIO JOSE PAVON CASTRO

  
Secretario: IVAN ILDEFONSO PAVON CASTRO



**ANEXO II. INFORME DE VALORACIÓN DE PROMOCIONES RENTA Y  
MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. EMITIDO POR AGUIRRE NEWMAN MADRID,  
S.A.U. EN EL MES DE OCTUBRE DE 2013**



The World of Property

## **INFORME ASESOR INMOBILIARIO**

**ANÁLISIS INMOBILIARIO SOCIEDAD PROMORENT SOCIMI**



Elaborado para

**Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.**

**AGUIRRE NEWMAN**  
Madrid, Octubre de 2013

## RESUMEN DE CONTENIDOS

<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>3</b>
<b>2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL NEGOCIO DEL EMISOR</b>	<b>4</b>
2.1. INTRODUCCIÓN .....	4
2.2. ANÁLISIS ACTIVOS .....	5
2.2.1 RELACIÓN DE ACTIVOS.....	5
2.2.2 ESTIMACIÓN VALOR DE MERCADO.....	5
2.2.3 TIPOLOGÍA DE ACTIVOS.....	8
2.2.4 LOCALIZACIÓN Y UBICACIÓN .....	9
2.2.5 SITUACIÓN ARRENDATICIA .....	11
2.2.6 ENDEUDAMIENTO (RATIOS).....	38
2.3. REVISIÓN MERCADOS EN LOS QUE OPERA LA SOCIEDAD Y POSICIONAMIENTO .....	40
<b>3. PLAN DE NEGOCIO INMOBILIARIO</b>	<b>47</b>
3.1. INTRODUCCIÓN .....	47
3.2. PRINCIPALES HIPÓTESIS.....	48
3.3. RESULTADOS .....	55
<b>4. VALORACIÓN DE LA SOCIEDAD</b>	<b>56</b>
4.1. INTRODUCCIÓN .....	56
4.2. HIPÓTESIS DE VALORACIÓN .....	57
4.3. RESULTADOS .....	61
<b>5. ASPECTOS ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DE LOS INMUEBLES</b>	<b>62</b>
5.1. INTRODUCCIÓN .....	62
5.2. DEPENDENCIA DE LICENCIAS Y OTROS .....	63
<b>6. LIMITACIONES RESPONSABILIDAD</b>	<b>65</b>
6.1. OBJETO Y DESTINATARIO.....	65
6.2. FUENTES DE INFORMACIÓN.....	65
6.3. CONFIDENCIALIDAD Y CONFLICTO DE INTERÉS .....	66
6.4. RESPONSABILIDAD.....	67
6.5. PROTECCIÓN DE DATOS.....	68
<b>7. ANEXO I: CUADRO DE AMORTIZACIÓN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS</b>	<b>69</b>
<b>8. ANEXO II: PROYECCIONES FINANCIERAS NEGOCIO PROMORENT SOCIMI</b>	<b>73</b>
<b>9. ANEXO III: BALANCE DE LA SOCIEDAD PROMORENT SOCIMI</b>	<b>74</b>
<b>10. ANEXO IV: FICHAS DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE MERCADO DE LOS ACTIVOS</b>	<b>75</b>



## I. Introducción

De acuerdo a los requisitos marcados por el Mercado Alternativo Bursatil (MAB) en sus Circulares 2/2013 y 5/2010, en concreto en lo referente al contenido mínimo a incluir en el Documento Informativo de Incorporación al MAB, y siguiendo en este sentido instrucciones por parte de Armabex Asesores Registrados, S.L. en calidad de agente emisor responsable de la incorporación al MAB de la sociedad Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. (en adelante PROMORENT Socimi), elaboramos el siguiente documento de análisis inmobiliario de la sociedad PROMORENT Socimi, y cuyo contenido es el siguiente:

- Descripción general del negocio del emisor (PROMORENT Socimi): En este punto se incluirá un análisis global e individualizado de los activos que conforman la sociedad. En dicho análisis se revisarán entre otros los siguientes aspectos:
  - Localización
  - Ubicación
  - Tipología / configuración básica
  - Situación arrendaticia: nivel de rentas, vencimiento, inquilinos
  - Valor actual de mercado de los activos
  - Nivel de apalancamiento (Loan to Value) y ratio de cobertura del servicio de la deuda

Asimismo se llevará a cabo una revisión de los distintos mercados en los que se ubican los activos, así como el posicionamiento de éstos en los mismos.

Finalmente, y basado en información facilitada por la Dirección de la sociedad, se revisará la política de inversión / reposición de activos.

- Plan de negocio inmobiliario: En base al análisis de los activos, mercados en los que opera y perspectivas de evolución de éstos, así como de la información y planes al respecto por parte de la Dirección de la sociedad, se proyectará los beneficios antes de impuestos de la sociedad para los próximos 5 años.
- Estimación de valor de la sociedad PROMORENT Socimi: En base al plan de negocio inmobiliario.
- Identificación de aquellos aspectos relevantes a tener en cuenta y que están asociados a la tenencia y actividad de alquiler de los inmuebles incorporados a la sociedad (aspectos medioambientales, dependencia de licencias).

## 2. Descripción general del negocio del emisor

### 2.1. Introducción

El negocio del emisor se basa en el arrendamiento y gestión de una cartera compuesta por 18 activos inmobiliarios. Dicha cartera está compuesta por una tipología de activos diversificada, englobando desde viviendas y locales comerciales hasta suelos rústicos para su arrendamiento a empresas de explotación agrícola y ganadera y un suelo urbanizable sito en el término municipal de Mijas (Málaga).

Por otro lado, y desde un punto de vista geográfico, la cartera se concentra mayoritariamente en la provincia de Madrid (14 activos).

En el presente capítulo se lleva a cabo un análisis individualizado y global de los activos que conforman la mencionada cartera en el que se revisan los siguientes aspectos:

- Estimación valor actual mercado
- Localización
- Ubicación
- Tipología activos
- Situación arrendaticia
- Endeudamiento (ratios):
  - Nivel de apalancamiento sobre valor mercado activos (LTV)
  - Ratio Cobertura Servicio Deuda (RCSD)

Finalmente se realiza una revisión de los mercados en los que se ubican los activos así como el posicionamiento de éstos en los mismos.

## 2.2. Análisis activos

### 2.2.1 Relación de activos

La Sociedad objeto de análisis está compuesta por un total de 18 activos inmobiliarios. A continuación incluimos tabla con relación de los mismos indicando características básicas:

Ficha	Tipología	Oblig.	Dirección	Localidad	Sup. Total (m <sup>2</sup> )	Almudado	Renta 2013 (€)
1	Local	Local 1	Rincon 9, Oquendo	Salamanca	217	No	-
2	Local	Local 2	Rincon 9, Oquendo	Salamanca	183	No	-
3	Vivienda	Vda 15 3 <sup>ta</sup>	Alcalá 80	Madrid	106	SI	1.590
4	Vivienda	Vda 3	C/Clara Campoamor	Alicante	243	SI	1.200
5	Suelo	Sector 50	Sector 50, Mijas	Málaga	5.594	No	-
6	Suelo	Rústica Parcela 2	Pol 13 Navalagamella	Madrid	98.942	SI	800
7	Suelo	Rústica Parcela 4	Pol 13 Navalagamella	Madrid		200	
8	Vivienda	Vda 32	P <sup>o</sup> Carlos III 26 El Escorial	Madrid	174	SI	1.000
9	Vivienda	Vda 19 4 <sup>ta</sup>	Alcalá 80	Madrid	106	SI	1.650
10	Vivienda	Vda 18 4 <sup>ta</sup> D	Alcalá 80	Madrid	136	SI	1.910
11	Vivienda	Vda 14 3 <sup>ta</sup> D	Alcalá 80	Madrid	140	SI	2.050
12	Local	Local 3	Toledo 101	Madrid	188	SI	2.331
13	Local	Local 20	Pto. Babaran	Madrid	126	SI	2.119
14	Vivienda	1 <sup>o</sup> Exterior Izda	Alcalá 80	Madrid	110	SI	1.950
15	Vivienda	3 <sup>o</sup> Exterior Dcha	Alcalá 80	Madrid	86	SI	1.700
16	Vivienda	3 <sup>o</sup> Ext Izda	Alcalá 80	Madrid	108	SI	1.850
17	Vivienda	4 <sup>o</sup> Exterior Dcha	Alcalá 80	Madrid	86	SI	1.780
18	Vivienda	4 <sup>o</sup> Ext Izda	Alcalá 80	Madrid	107	SI	1.900

### 2.2.2 Estimación valor de mercado

Hemos realizado una estimación del valor actual de mercado de los activos que componen la cartera inmobiliaria de la Sociedad obteniendo los siguientes resultados:

Activos	Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado 2013 (€)
RINCA 1 Local n <sup>o</sup> 1 sótano C/Rincon 9 GUJJUELO	Local Comercial	217	42.000
RINCA 2 Local n <sup>o</sup> 2 bajo C/Rincon 9 GUJJUELO	Local Comercial	183	106.000
RINCA 3 Vda n <sup>o</sup> 15 3 <sup>ta</sup> C/Alcalá 80 MADRID	Viviendas tipo estudio	106	424.000
RINCA 4 Vda n <sup>o</sup> 3 C/Clara Campoamor ALICANTE	Vivienda	243	267.000
RINCA 5 Parcela Sector 50 MIJAS	Suelo urbanizable	5.594	1.700.000
RINCA 6 Rústica Parcela 2 Pol. 13 NAVALAGAMELLA	Suelo rústico	98.942	171.000
RINCA 7 Rústica Parcela 4 Pol. 13 NAVALAGAMELLA	Suelo rústico		
RINCA 8 Vda n <sup>o</sup> 32 P <sup>o</sup> Carlos III 26 EL ESCORNIAL	Vivienda	174	500.000
RINCA 9 Vda n <sup>o</sup> 19 4 <sup>ta</sup> C/Alcalá 80 MADRID	Viviendas tipo estudio	106	440.000
RINCA 10 Vda n <sup>o</sup> 18 4 <sup>ta</sup> D C/Alcalá 80 MADRID	Viviendas tipo estudio	136	514.000
RINCA 11 Vda n <sup>o</sup> 14 3 <sup>ta</sup> D C/Alcalá 80 MADRID	Viviendas tipo estudio	140	553.000
RINCA 12 Local n <sup>o</sup> 3 Toledo 101 MADRID	Local Comercial	188	414.000
RINCA 13 Local n <sup>o</sup> 20 Pto Babaran 45 MADRID	Local Comercial	126	313.000
RINCA 14 1 <sup>o</sup> Exterior Izda. Alcalá 80	Vivienda	110	525.000
RINCA 15 3 <sup>o</sup> Exterior Dcha. Alcalá 80	Vivienda	86	455.000
RINCA 16 3 <sup>o</sup> Ext Izda. Alcalá 80	Vivienda	108	497.000
RINCA 17 4 <sup>o</sup> Exterior Dcha. Alcalá 80	Vivienda	86	477.000
RINCA 18 4 <sup>o</sup> Ext Izda. Alcalá 80	Vivienda	107	511.000
<b>TOTAL INMUEBLES</b>			<b>7.909.000</b>

El trabajo de Aguirre Newman ha consistido en determinar el Valor de Mercado de los activos. Todo esto, fundamentado sobre las bases del valor de mercado establecidas en la Orden ECO/805/2003 en cuanto a la actualización de rentas y en las normas internacionales de valoración (IVS), aceptadas en España e internacionalmente como las más ajustadas y precisas para determinar el valor real de mercado.

Para la valoración de los activos inmobiliarios, se han aplicado las siguientes metodologías de cálculo:

#### **Método de Comparación**

Parte del principio de sustitución, por el que se compara el inmueble a valorar por otros de los que se conoce su valor. Se deberá indicar la media y principales registros estadísticos de los testigos comparables considerados. La metodología de calcular el valor se basa en la obtención de productos comparables homogeneizados para llegar a un valor inicial que se adapta al inmueble según:

- Estado físico
- Diseño y distribución de las superficies
- Situación arrendaticia
- Ubicación
- Otros factores (situación urbanística, entorno inmediato...)

Se consideran los principales factores o variables que determinan las variaciones del mercado concreto, así como su adecuada ponderación.

Las operaciones comparables serán operaciones de compraventa en inmuebles por la zona, ofertas de inmuebles / superficies comparables y las opiniones de otros agentes / expertos. Por tanto, se determina el valor mediante la localización de comparables en mercado y operaciones recientes de edificios comparables, tanto por ubicación como por estado y funcionalidad.

#### **Método de Capitalización**

El Método de Capitalización de rentas establece el valor de mercado del activo relacionando las rentas que se podrían percibir en condiciones normales de mercado con la rentabilidad exigida por el propietario – inversor. Tanto esta rentabilidad o yield como las rentas estimadas se obtienen a través de las muestras de mercado y del conocimiento del sector y del expertise del valorador, así como de las operaciones cerradas recientemente.

Para la obtención del valor de mercado:

$$V = A / B$$

Donde A es la renta anual proporcionada por el activo, y B es el valor de la rentabilidad o yield exigida por el inversor, en tanto por ciento.

#### Método Residual

Para el desarrollo de este método de valoración se requiere la estimación de costes de urbanización y de construcción, así como la proyección de unos precios de venta de las unidades a construir, todo ello mediante un estudio de mercado.

Un vez que se dispone de esta información, el método residual descuenta del valor total de mercado en venta de las unidades construidas, los costes totales de construcción de las mismas, así como los costes de urbanización. A el valor obtenido, se le añade el beneficio sobre el coste que un promotor requeriría, teniendo en cuenta el riesgo que conlleva la promoción. La cifra neta o residual resultante representa el valor más alto que en caso de compra venta se ofertaría por esa propiedad. El método puede resumirse mediante la siguiente ecuación:

$$A - (B + C) = (D)$$

Donde:

(A): representa el valor total de las unidades a construir, terminadas.

(B): representa los costes de construcción y urbanización de la promoción.

(C): representa el beneficio del promotor

(D): representa el valor residual de la propiedad.

La utilización del Método Residual es adecuada en aquellos casos en los que exista menor precisión en la fijación de los futuros precios de venta de la promoción, así como de los costes de construcción y el tiempo esperado hasta la finalización de la misma. En este caso, el valorador se acoge al principio de prudencia para juzgar las suposiciones y datos asumidos en la valoración, asegurándose de su razonabilidad y tratando de ajustarse de la forma más precisa a la valoración concreta. En todo caso, cualquier método que se utilice para llegar al valor residual requiere de la estimación de un amplio número de variables.

El beneficio del promotor, medido en términos de beneficio sobre el coste total de inversión, debe tener en cuenta los riesgos asociados al tamaño de la parcela, envergadura del proyecto que se lleve a cabo, situación

actual del mercado, objetivo de mercado (lujo, estándar) y tipología del proyecto a desarrollar: Residencial, oficinas, comercial, hotelero o industrial.

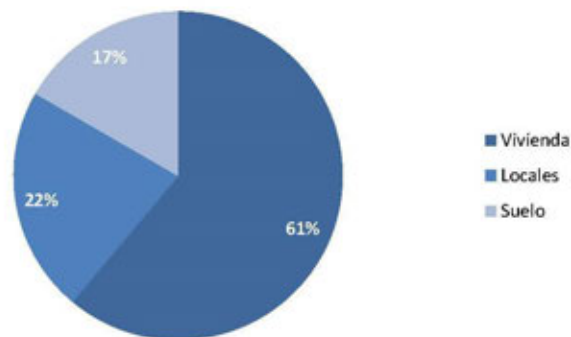
El beneficio del promotor se deberá adoptar cuando se aplique el método residual estático, o en términos de rentabilidad del proyecto (TIR) en caso de efectuar la valoración a partir del método residual dinámico. Se incluye en anexo ficha con principales hipótesis consideradas y resultados obtenidos en la estimación de valor de mercado de cada uno de los activos así como descripción y principales características de éstos y de los mercados en los que operan.

Se incluye en anexo ficha con principales hipótesis consideradas y resultados obtenidos en la estimación de valor de mercado de cada uno de los activos así como descripción y principales características de éstos y de los mercados en los que operan.

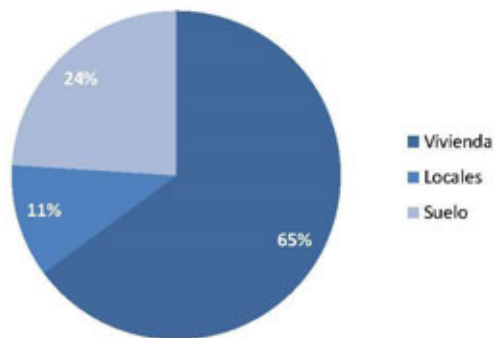
### 2.2.3 Tipología de activos

La mayor parte de los activos de la cartera (tanto en número como en valor) corresponden a la tipología de viviendas como se desprende de los siguientes gráficos:

Distribución cartera por tipología (según número activos)



Distribución cartera por tipología (según valor activos)

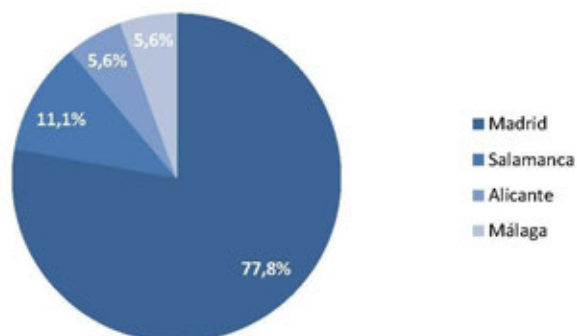


A su vez dentro de la tipología de vivienda, salvo la vivienda situada en El Escorial el resto de viviendas responden al segmento de primera residencia. Mencionar en el caso de la vivienda situada en Alicante responde tanto al segmento de primera residencia como vacacional.

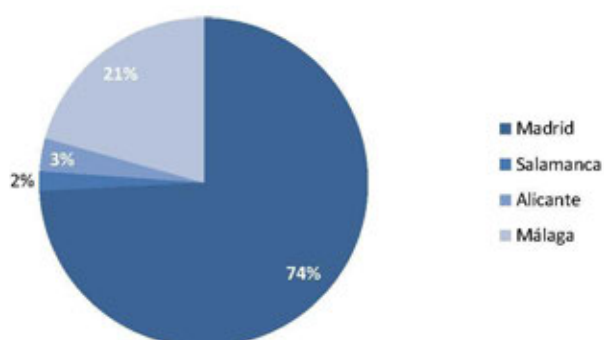
#### 2.2.4 Localización y ubicación

La mayor parte de los activos que conforman la cartera inmobiliaria de la Sociedad se concentran en la provincia de Madrid (tanto en número como en porcentaje sobre el valor total estimado de mercado). Por tanto podemos decir que la dispersión geográfica de la misma es moderada.

Distribución cartera por localización (según número activos)



Distribución cartera por localización (según valor activos)



En cuanto a su ubicación salvo los locales comerciales (locales en Madrid y Guijuelo provincia de Salamanca) presentan buenas ubicaciones desde un punto de vista inmobiliario dentro de la tipología y segmento en el que se ubican. Las viviendas tanto en Madrid como en Alicante están situadas en zonas con una demanda elevada. Igualmente las fincas rústicas se sitúan en una zona con demanda para actividades agrícolas y ganaderas. Finalmente el suelo ubicado en Mijas (Málaga) si bien se localiza en una zona consolidada y reconocida internacionalmente a nivel turístico, su ubicación en el interior del término municipal al otro lado de la autovía del mediterráneo (A-7) limita su atractivo.



## 2.2.5 Situación arrendaticia

### A) FINCA 3/9/10/11/14/15/16 y 17: Viviendas Alcalá 80

**Situación actual:** Los activos 1º exterior izquierda, 3º exterior izquierda, 3º exterior derecha, 3º interior derecha, 4º exterior izquierda, 4º exterior derecha, 4º interior izquierda y 4º interior derecha se encuentran arrendados al 100%, el 3º exterior derecha arrendado en una tercera parte y el 3º interior izquierda arrendado en dos terceras partes.

Tal como figura en el contrato de cesión de viviendas aportado por la sociedad; la propiedad debe pagar un 20% de la renta percibida a la sociedad Marqués de Arlabán S.A. en concepto de gestión.

- **A.1) 1º Exterior Izquierda**

Este activo se encuentra subdividido en tres unidades:

- A.1.a) 1º Exterior Izquierda A**

**Situación contractual:** Vivienda A de la mano izquierda exterior del piso primero con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 27,39 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 4 de abril de 2013 con duración de un año hasta el 3 de abril de 2014. Las prórrogas serán anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de abril de 2013 asciende a 550 euros según información facilitada por la sociedad, lo que representa una renta anual de 6.600 euros. La renta será actualizada anualmente al IPC.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 550 euros que corresponde a una mensualidad.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros y la tasa de residuos urbanos.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

#### A.1.b) 1º Exterior Izquierda B

**Situación contractual:** Vivienda B de la mano izquierda exterior del piso primero con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 40,84 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 1 de marzo de 2010 con duración de un año hasta el 14 de marzo de 2011. Entendemos por la información facilitada que el contrato se ha prorrogado hasta el 14 de marzo de 2014. Las prórrogas serán anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de abril de 2013 asciende a 700 euros según información facilitada por la sociedad, lo que representa una renta anual de 8.400 euros. La renta será actualizada anualmente al IPC.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 700 euros que corresponde a una mensualidad.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

#### A.1.c) 1º Exterior Izquierda C

**Situación contractual:** Vivienda C de la mano izquierda exterior del piso primero con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 41,77 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 15 de diciembre de 2012 con duración de un año hasta el 31 de mayo de 2013. Entendemos por la información facilitada que el contrato se ha prorrogado hasta el 31 de mayo de 2014. Las prórrogas serán anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de abril de 2013 asciende a 700 euros según información facilitada por la sociedad, lo que representa una renta anual de 8.400 euros. La renta será actualizada anualmente al IPC.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 700 euros que corresponde a una mensualidad.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros y la tasa de residuos urbanos.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

- **A.2) 3º Exterior Izquierda**

Este activo se encuentra subdividido en tres unidades:

- A.2.a) 3º Exterior Izquierda A**

**Situación contractual:** Vivienda A de la mano izquierda exterior del piso tercero con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 41,16 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 15 de abril de 2010 con duración de un año hasta el 14 de abril de 2011. Entendemos por la información facilitada que el contrato se ha prorrogado hasta el 14 de abril de 2014. Las prórrogas serán anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de abril de 2013 asciende a 550 euros según información facilitada por la sociedad, lo que representa una renta anual de 6.600 euros. La renta será actualizada anualmente al IPC.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 550 euros que corresponde a una mensualidad.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

#### A.2.b) 3º Exterior Izquierda B

**Situación contractual:** Vivienda B de la mano izquierda exterior del piso tercero con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 39,76 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 24 de enero de 2013 con duración de un año hasta el 31 de enero de 2014. Las prórrogas serán anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de abril de 2013 asciende a 650 euros según información facilitada por la sociedad, lo que representa una renta anual de 7.800 euros. La renta será actualizada anualmente al IPC.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 650 euros que corresponde a una mensualidad.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros y la tasa de residuos urbanos.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

#### A.2.c) 3º Exterior Izquierda C

**Situación contractual:** Vivienda C de la mano izquierda exterior del piso tercero con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 27,26 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 8 de abril de 2013 con duración de un año hasta el 7 de abril de 2014. Las prórrogas serán anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de abril de 2013 asciende a 650 euros según información facilitada por la sociedad, lo que representa una renta anual de 7.800 euros. La renta será actualizada anualmente al IPC.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 650 euros que corresponde a una mensualidad.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros y la tasa de residuos urbanos.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

- **A.3) 3º Exterior Derecha**

Este activo se encuentra subdividido en tres unidades:

**A.3.a) 3º Exterior Derecha A**

**Situación contractual:** Vivienda A de la mano derecha exterior del piso tercero con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 27,77 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. Este activo en la actualidad se encuentra libre de inquilinos.

**A.3.b) 3º Exterior Derecha B**

**Situación contractual:** Vivienda B de la mano izquierda exterior del piso tercero con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 29,21 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 30 de agosto de 2013 con duración de un año hasta el 14 de septiembre de 2014. Las prórrogas serán anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de abril de 2013 asciende a 450 euros según información facilitada por la sociedad, lo que representa una renta anual de 5.400 euros. La renta será actualizada anualmente al IPC.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 450 euros que corresponde a una mensualidad.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros y la tasa de residuos urbanos.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

- **A.3.c) 3º Exterior Derecha C**

**Situación contractual:** Vivienda C de la mano derecha exterior del piso tercero con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 28,95 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. Este activo en la actualidad se encuentra libre de inquilinos.

- **A.4) 3º Interior Izquierda**

Este activo se encuentra subdividido en tres unidades:

- **A.4.a) 3º Interior Izquierda A**

**Situación contractual:** Vivienda A de la mano izquierda interior del piso tercero con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 35,13 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 2 de agosto de 2013 con duración de un año hasta el 31 de julio de 2014. Se establecen prórrogas anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de septiembre de 2013 asciende a 500 euros según información facilitada por la sociedad, lo que representa una renta anual de 6.000 euros. La renta será actualizada anualmente al IPC registrado en el mes anterior al año vencido de contrato.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 500 euros que corresponde a una mensualidad.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros y la tasa de residuos urbanos.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

#### **A.4.b) 3º Interior Izquierda B**

**Situación contractual:** Vivienda B de la mano izquierda interior del piso tercero con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 35,13 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 1 de julio 2013 con duración un año meses hasta el 30 de junio de 2014. Se establecen prórrogas anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de septiembre de 2013 asciende a 500 euros; si bien, según información facilitada por la sociedad, este inquilino cuenta con una reducción en la renta de 200 euros por tratarse del portero de la finca. Esto representa unos ingresos anuales de 3.600 euros. La renta será actualizada anualmente al IPC registrado en el mes anterior al año vencido de contrato.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 500 euros que corresponde a una mensualidad.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros y la tasa de residuos urbanos.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

#### **A.4.c) 3º Interior Izquierda C**

**Situación contractual:** Vivienda C de la mano izquierda interior del piso tercero con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 35,81 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 1 de diciembre de 2011 con duración de un año hasta el 30 de noviembre de 2012. Actualmente se encuentra prorrogado hasta el 30 de noviembre de 2013. Las prórrogas serán anuales

**Renta:** La renta actual para el mes de septiembre de 2013 asciende a 590 euros según información facilitada por la sociedad, lo que representa una renta anual de 7.080 euros. La renta será actualizada anualmente al IPC registrado en el mes anterior al año vencido de contrato.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 590 euros que corresponde a una mensualidad.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros y la tasa de residuos urbanos.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

- **A.5) 3º Interior Derecha**

Este activo se encuentra subdividido en tres unidades:

- **A.5.a) 3º Interior Derecha A**

**Situación contractual:** Vivienda A de la mano derecha interior del piso tercero con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 47,58 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 1 de enero de 2009 con duración de un año hasta el 1 de enero de 2010. Actualmente se encuentra prorrogado hasta el 1 de enero de 2014. Las prórrogas establecidas serán anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de septiembre de 2013 asciende a 750 euros según información facilitada por la sociedad. Lo que representa una renta anual de a 9.000 euros La renta será actualizada anualmente al IPC registrado en el mes anterior al año vencido de contrato.

**Fianza:** A fecha de firma del contrato se hizo entrega al arrendador de la cantidad de 840 euros en concepto de fianza.



**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros y la tasa de residuos urbanos.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

#### **A.5.b) 3º Interior Derecha B**

**Situación contractual:** Vivienda B de la mano derecha interior del piso tercero con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 41,69 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 1 de octubre de 2012 con duración de un año hasta el 30 de septiembre de 2014. Se establecen prórrogas anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de septiembre de 2013 asciende a 650 euros según información facilitada por la sociedad. Lo que representa una renta anual de 7.800 euros. La renta será actualizada anualmente al IPC registrado en el mes anterior al año vencido de contrato.

**Fianza:** En el contrato de arrendamiento se establece una fianza de 650 euros correspondiente a una mensualidad. Esta fianza será adecuada a la renta vigente según proceda al tiempo de prórroga.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros y la tasa de residuos urbanos.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

#### A.5.c) 3º Interior Derecha C

**Situación contractual:** Vivienda C de la mano derecha interior del piso tercero con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 51,13 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 1 de julio de 2013 con duración de un año hasta el 30 de junio de 2014. Las prórrogas que se establecen serán anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de septiembre de 2013 asciende a 650 euros según información facilitada por la sociedad, lo que representa una renta anual de 7.800 euros. La renta será actualizada anualmente a IPC.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 650 € que corresponde a una mensualidad.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros y la tasa de residuos urbanos.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

#### • A.6) 4º Exterior Izquierda

Este activo se encuentra subdividido en tres unidades:

##### A.6.a) 4º Exterior Izquierda A

**Situación contractual:** Vivienda A de la mano izquierda exterior del piso cuarto con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 40,9 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 15 de diciembre de 2012 con duración de un año hasta el 14 de agosto de 2013. Entendemos por la información facilitada que el contrato se ha prorrogado hasta el 14 de agosto de 2014. Las prórrogas serán anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de abril de 2013 asciende a 500 euros según información facilitada por la sociedad, lo que representa una renta anual de 6.000 euros. La renta será actualizada anualmente a IPC.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 500€ que corresponde a una mensualidad.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros y la tasa de residuos urbanos.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

#### **A.6.b) 4º Exterior Izquierda B**

**Situación contractual:** Vivienda B de la mano izquierda exterior del piso cuarto con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 39,98 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 18 de diciembre de 2012 con duración de un año hasta el 17 de diciembre de 2013. Las prórrogas serán anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de abril de 2013 asciende a 700 euros según información facilitada por la sociedad, lo que representa una renta anual de 8.400 euros. La renta será actualizada anualmente a IPC.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 700€ que corresponde a una mensualidad.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros y la tasa de residuos urbanos.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

#### A.6.c) 4º Exterior Izquierda C

**Situación contractual:** Vivienda C, de la mano izquierda exterior del piso cuarto, acondicionada para oficina, con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 26,6 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 1 de febrero de 2012 con duración de cinco años hasta el 31 de enero de 2017 con los dos primeros años de obligado cumplimiento. Finalizado el periodo de duración pactado, el contrato quedará automáticamente resuelto.

**Renta:** Durante los dos primeros años, la renta mensual ascenderá 700 euros, lo que representa una renta anual de 8.400 euros. La renta mensual del resto de la duración del contrato ascenderá 857 euros, lo que representa una renta anual de 10.284 euros.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 815,20€ que corresponde a una parte de las dos mensualidades de renta.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros, la tasa de residuos urbanos y el impuesto sobre el valor añadido.

**Subarrendamiento:** El arrendatario queda autorizado a traspasar el local arrendado, previa comunicación a la propiedad, teniendo ésta derecho a una participación de un 15% del precio pactado, y un aumento en la renta vigente en dicho momento de un 20%.

- **A.7) 4º Exterior Derecha**

Este activo se encuentra subdividido en tres unidades:

#### A.7.a) 4º Exterior Derecha A

**Situación contractual:** Vivienda A de la mano derecha exterior del piso cuarto con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 27,77 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 1 de diciembre de 2005 con duración de un año hasta el 30 de noviembre de 2006. Entendemos por la información facilitada que el contrato se ha prorrogado hasta el 30 de noviembre de 2013. Las prórrogas serán anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de abril de 2013 asciende a 600 euros según información facilitada por la sociedad, lo que representa una renta anual de 7.200 euros. La renta será actualizada anualmente a IPC.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 700€ que corresponde a una mensualidad.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendatario, también serán por su cuenta los gastos de suministros.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

#### A.7.b) 4º Exterior Derecha B

**Situación contractual:** Vivienda B de la mano derecha exterior del piso cuarto con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 29,21 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 1 de septiembre de 2011 con duración de un año hasta el 30 de septiembre de 2012. Las prórrogas serán anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de abril de 2013 asciende a 590 euros según información facilitada por la sociedad, lo que representa una renta anual de 7.080 euros. La renta será actualizada anualmente a IPC.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 590€ que corresponde a una mensualidad.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

#### A.7.c) 4º Exterior Derecha C

**Situación contractual:** Vivienda C de la mano derecha exterior del piso cuarto con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 28,95 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 1 abril de 2011 con duración de un año hasta el 31 de marzo de 2012. Entendemos por la información facilitada que el contrato se ha prorrogado hasta el 31 de marzo de 2014. Las prórrogas serán anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de abril de 2013 asciende a 590 euros según información facilitada por la sociedad, lo que representa una renta anual de 7.080 euros. La renta será actualizada anualmente a IPC.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 590€ que corresponde a una mensualidad.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

- **A.8) 4º Interior Izquierda**

Este activo se encuentra subdividido en tres unidades:

#### A.8.a) 4º Interior Izquierda A

**Situación contractual:** Vivienda A de la mano izquierda interior del piso cuarto con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 35,13 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado..

**Plazo:** Contrato firmado el 1 de junio de 2013 con duración de un año hasta el 31 de Mayo de 2014. Las prórrogas que se establecen en el contrato suscrito son anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de septiembre de 2013 asciende a 550 euros según información facilitada por la sociedad.

**Fianza:** A fecha de firma del contrato se hace entrega de la cantidad de 550 euros en concepto de depósito que serán devueltos a la finalización del contrato.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros y la tasa de residuos urbanos.

**Subarrendamiento:** No se permite el uso de terceras personas sin el consentimiento de la propiedad.

#### **A.8.b) 4º Interior Izquierda B**

**Situación contractual:** Vivienda B de la mano izquierda interior del piso cuarto con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 39,63 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 1 de marzo de 2012 con duración de un año hasta el 28 de febrero de 2013. Actualmente se encuentra prorrogado hasta el 28 de febrero de 2014. Las prórrogas establecidas en el contrato serán anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de septiembre de 2013 asciende a 550 euros según información facilitada por la sociedad, lo que representa una renta anual de 6.600 euros. La renta será actualizada anualmente al IPC registrado en el mes anterior al año vencido de contrato.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 550 euros que corresponde a una mensualidad.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros y la tasa de residuos urbanos.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

#### A.8.c) 4º Interior Izquierda C

**Situación contractual:** Vivienda C de la mano izquierda interior del piso cuarto con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 31,31 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A.; Según información facilitada por la propiedad, en la actualidad el activo se encuentra libre de inquilinos desde el 30 de septiembre.

- **A.9) 4º Interior Derecha**

Este activo se encuentra subdividido en tres unidades:

#### A.9.a) 4º Interior Derecha A

**Situación contractual:** Vivienda A de la mano derecha interior del piso cuarto con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 43,44 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 16 de noviembre de 2012 con vigencia desde el 1 de diciembre de 2012 y de duración de un año hasta el 30 de noviembre de 2013. Las prórrogas establecidas en el contrato serán anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de septiembre de 2013 asciende a 620 euros según información facilitada por la sociedad. Lo que representa una renta anual de 7.440 euros. La renta será actualizada anualmente al IPC registrado en el mes anterior al año vencido de contrato.

**Fianza:** A fecha de firma del contrato se hizo entrega al arrendador de la cantidad de 620 euros en concepto de fianza. Se establece la adecuación de la misma a la renta vigente según el periodo de prórroga una vez transcurridos 5 años de contrato.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros y la tasa de residuos urbanos.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.



#### A.9.b) 4º Interior Derecha B

**Situación contractual:** Vivienda B de la mano derecha interior del piso cuarto con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 41,69 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 1 de julio de 2013 con duración de un año hasta el 30 de junio de 2014. Se establecen prórrogas anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de septiembre de 2013 asciende a 600 euros según información facilitada por la sociedad. Lo que representa una renta anual de 7.200 euros. La renta será actualizada anualmente al IPC registrado en el mes anterior al año vencido de contrato.

**Fianza:** En el contrato de arrendamiento se establece una fianza de 600 € correspondiente a una mensualidad y una cantidad en concepto de garantía adicional que asciende a 150 €. Esta fianza será adecuada a la renta vigente según proceda al tiempo de prórroga.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros y la tasa de residuos urbanos.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

#### A.9.c) 4º Interior Derecha C

**Situación contractual:** Vivienda C de la mano derecha interior del piso cuarto con una superficie construida incluyendo zonas comunes de 51,13 m<sup>2</sup> ubicado en la calle de Alcalá número 80, propiedad de P.R.M. SOCIMI S.A. y arrendado.

**Plazo:** Contrato firmado el 1 de marzo de 2011 con duración de un año hasta el 29 de febrero de 2012. Actualmente se encuentra prorrogado hasta el 28 de febrero de 2014. Las prórrogas que se establecen serán anuales.

**Renta:** La renta actual para el mes de septiembre de 2013 asciende a 690 euros según información facilitada por la sociedad, lo que representa una renta anual de 8.280 euros. La renta será actualizada anualmente a IPC.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 660 euros que corresponde a una mensualidad. Esta fianza será adecuada a la renta vigente según proceda al tiempo de prórroga una vez transcurridos 5 años.

**Gastos:** En la renta se encuentran incluidos los gastos de comunidad que correrán por cuenta del Arrendador, así como los gastos por IBI. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros y la tasa de residuos urbanos.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

- **Conclusiones:**

El activo objeto de valoración se encuentra situado en la calle de Alcalá número 80, muy próximo al parque del Retiro. La calle de Alcalá es una de principales calles de Madrid por tratarse de la calle más larga y siendo una de las arterias de tráfico más relevantes. Se encuentra en la zona de influencia del parque del Retiro. Este tramo de Alcalá pertenece al barrio de Goya del distrito de Salamanca.

La principal fortaleza del activo es su ubicación siendo ésta una de las zonas residenciales de la capital donde se alcanzan los precios de venta €/m<sup>2</sup> más elevados.

En la actualidad, todos los activos se encuentran arrendados salvo 3: 3º Ext. Dcha. A, 3º Ext. Dcha. C. y 4º Int. Izda. C. En cuanto a las rentas que se están percibiendo se puede considerar que las rentas se encuentran en niveles de mercado.

Se ha detectado una oferta media de este tipo de inmuebles de reducidas dimensiones en la zona a rentas similares a las que se han establecido en el edificio, si bien las ubicaciones detectadas son menos atractivas. La demanda para este tipo de activo en la zona se puede considerar media-alta dada su buena ubicación y proximidad al parque del Retiro.

## B) FINCA 4: Vivienda en Alicante

- **Situación actual:**

**Situación contractual:** El activo, es una vivienda unifamiliar con una superficie de 243 m<sup>2</sup> construidos. Está situada en la calle Clara de Campoamor, número 12, vivienda 3, dentro de la urbanización Residencial Costa Blanca, barrio Playa De San Juan en Alicante. Es propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A., 100% de pleno dominio por compraventa y se encuentra actualmente alquilada con contrato de temporada.

**Plazo:** Contrato de temporada firmado el 1 de julio de 2013 con duración de seis meses hasta el 31 de diciembre de 2013. No se contempla prórroga.

**Renta:** La renta actual para el mes de septiembre de 2013 asciende a 1.200 euros según información facilitada por la sociedad, lo que representa una renta semestral de 7.200 euros.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 2.400 euros que corresponde a dos mensualidades. Esta fianza será devuelta en el plazo de un mes desde la devolución de las llaves de la vivienda a la finalización del contrato.

**Gastos:** Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros o servicios con que cuente la finca arrendada y que se individualicen mediante contadores.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

- **Conclusiones:**

La vivienda dispone de portero automático, puerta de seguridad, aire acondicionado y se encuentra en un buen estado de conservación (año de construcción 2005). Tiene buena distribución de los espacios interiores y cuenta con balcones y terraza. Vivienda cuenta con mucha luz y buenas vistas al campo del golf. La zona donde se ubica el activo es un área residencial con hoteles y un campo de golf y con la playa a 2 kilómetros. Se trata de una zona turística con turismo vacacional nacional e internacional que hace que el mercado de alquiler aumente durante los meses de verano. El área dispone de todos los equipamientos necesarios: comerciales, asistenciales, deportivos, de ocio y zonas verdes. En la zona Playa de San Juan la oferta de inmuebles similares es de nivel medio-alto y supera actualmente la demanda.

### C) FINCA 5: Suelo en Mijas

- **Situación actual:**

El activo es un terreno con una superficie de 3.623 m<sup>2</sup>. Está ubicado en el término municipal de Mijas, cercano a los núcleos urbanos de Benalmádena, Arroyo de la Miel y Mijas, a pie de la CN-MA-408. Es propiedad de PROMORENT SOCIMI S.A., 100% de pleno dominio por compraventa.

- **Proyecto actual:**

#### **Descripción:**

El terreno objeto de estudio está ubicado en la urbanización Buenavista, SUP-S-11, paraje osunilla baja, sector 50, situado en el término municipal de Mijas, provincia Málaga. La superficie del suelo es de 3.623 m<sup>2</sup>. En la actualidad la parcela presenta forma irregular y se encuentra libre de construcción alguna. El suelo se ha valorado considerando un uso de Equipamiento hotelero asistencial privado conforme al anteproyecto presentado por el cliente en el cual se considera la realización de un edificio hotelero asistido de 4 estrellas con sus servicios y de infraestructura de servicios sociosanitarios privados y públicos. Dispondría de 54 habitaciones dobles y 59 parkings. La superficie construida cerrada según el anteproyecto es de 5.593,72 m<sup>2</sup> (3.868,10m<sup>2</sup> para dependencias y 1.725,62m<sup>2</sup> destinado a garajes)

#### **Situación urbanística:**

El suelo objeto de estudio estaba clasificado como Suelo Urbanizable Programado en Régimen Transitorio S-11.

El técnico municipal Ivan Cueva manifiesta que las obras de urbanización aún no han sido recepcionadas, si bien muchas de las parcelas ya disponen de todos los servicios. Tanto este técnico como el Arquitecto Municipal no saben discernir si la parcela objeto de estudio está en esta situación.

El planeamiento vigente establece las siguientes condiciones:

- Calificación: Comercial.
- Superficie de suelo: 3.623 m<sup>2</sup>

- Edificabilidad: Según el Arquitecto Municipal, Antonio Rojas, la edificabilidad asignada por el Plan Parcial a esta parcela es de 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A una superficie de parcela de 3.623 m<sup>2</sup>, le corresponderían 3.079,55 m<sup>2</sup>. Sin embargo, según la documentación facilitada, relativa a la modificación del Plan General, que se analizará a continuación, el planeamiento en la actualidad asigna una edificabilidad a la parcela de 3.385,50 m<sup>2</sup>, probablemente porque parta de la parcela original, de 3.997 m<sup>2</sup>, que era la parcela existente cuando se tramita el Plan Parcial. De esta parcela después se sustrajo una superficie relativa a la ejecución del viario.

La presente parcela es objeto de una modificación del Plan General que matiza la zonificación para permitir, además del comercial, otros usos de equipamiento en la parcela, en concreto el hotelero asistencial privado:

- Parcela con calificación comercial:
- Superficie de suelo: 994 m<sup>2</sup>
  - Edificabilidad: 1.490 m<sup>2</sup>
  - Parcela mínima: La total de la parcela.
  - Altura: Planta baja + 2.
  - Ocupación: No se fija.
  - Separación a linderos públicos y privados: 3 metros.
  - Usos: Además del Comercial, Aparcamiento, Oficinas, Hostelería, Recreativo, Cultural y Deportivo.
- Parcela con calificación Equipamiento hotelero asistencial privado:
- Superficie de suelo: 2.629 m<sup>2</sup>
  - Edificabilidad: 1.895,50 m<sup>2</sup>
  - Parcela mínima edificable: 600 m<sup>2</sup>
  - Altura edificable: 12 metros, con un número máximo de 3 plantas.
  - Ocupación: No se fija.
  - Separación a linderos públicos: 3 metros.
  - Separación a linderos privados: 3 metros.
  - Usos: Además del Hotelero, Hostelería, Alojamiento Comunitario, Recreativo, Asistencia Sanitaria, Educativo, Cultural, Religioso, Zonas Verdes y Deportivo.

No ha sido posible contrastar estos datos con el documento original.

**Valoración:**

Para la valoración se ha considerado el anteproyecto presentado de construcción de un hotel asistencial con categoría 4 estrellas con una superficie construida cerrada de 5.593,72 m<sup>2</sup>, de este modo se obtienen 54 habitaciones dobles con una superficie media útil de 23,38 m<sup>2</sup> cada una.

• **COSTES:**

El coste de construcción medio (ejecución material) para un hotel asistencial de estas características es de 520€/m<sup>2</sup> (incluyendo las superficies de garaje y descubiertas) y se incrementaría entre el 15-20% en concepto de honorarios profesionales y licencias, en nuestro caso hemos asumido un 15% adicional que conlleva un coste total de obra de 690€/m<sup>2</sup> (4.800.000€)

En cuanto a los gastos necesarios para la explotación de la actividad serían el 30% de los ingresos desglosado en las siguientes partidas:

1. Sueldos y salarios: 20%
2. Materias Primas y suministros: 5%
3. Mantenimientos y reparaciones: 2%
4. Seguros y Tasas: 1%
5. Otros: 2%

**Total costes explotación: 336.000 €**

• **INGRESOS:**

Para la determinación del parámetro de ingreso por pernoctación se han homogeneizado el precio de la estancia por persona sería de **1.725€/mes**, considerando estancias largas.

**Tota Ingresos brutos: 1.118.000€**

**Total Ingresos netos: 782.000€**

A efectos de valoración se ha estimado una tasa de capitalización del 9% que da como resultado un valor de producto terminado para el hotel asistido de 8.690.000€.

• **PLAZOS**

La gestión urbanística pendiente previa a la construcción es de 12 meses (6 meses de aprobación provisional de la modificación del Plan y 6 meses de aprobación definitiva).

El período de construcción se estima en única fase de 18 meses.

• **TIR**

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado, la demanda del sector, el proyecto, la situación urbanística del suelo y el grado de consolidación de la zona, hemos exigido una **TIR 12%**.

A continuación se muestra detalle de las conclusiones del análisis residual:

VALOR FINALISTA	1.846.000
TIR:	12,00%
PLAZO inicio construcción	12 meses
<b>VALOR ACTUAL:</b>	<b>1.700.000</b>
Repercusión (€/m <sup>2</sup> ):	304
€/m <sup>2</sup> suelo:	469

**DAFO:**

**Debilidades**

- Se trata de un suelo urbanizable con una gestión urbanística pendiente previa a la construcción de 12 meses.
- Ubicación fuera del núcleo urbano.

**Amenazas**

- La caída de los mercados tanto financiero como inmobiliario, dificulta las operaciones y el interés por parte de los inversores.
- Limitada demanda para el uso hotelero asistencial por parte de cadenas de gestión nacional e internacional.
- Incertidumbre de la consecución del proyecto ante posibles cambios legislativos.

#### Fortalezas

- Parcela con vistas privilegiadas (al mar y montaña).
- Propuesta de anteproyecto de complejo hotelero asistido presentado.
- Sistema constructivo "Teccon Steel" que implica costes de construcción por debajo del mercado.
- Uso principal comercial siendo compatible el hotelero asistencial privado.

#### Oportunidades

- Zona turística que goza de excelentes accesos y comunicaciones.
- Alto porcentaje de ocupación en hoteles asistenciales en la Comunidad de Andalucía.
- Los precios medios en Andalucía están en los niveles más altos junto a la Comunidad de Madrid.
- Área consolidada a nivel residencial.

- **Conclusiones:**

En el entorno próximo de la parcela hay viviendas unifamiliares, "villas", y urbanizaciones cerradas de viviendas plurifamiliares. El acceso se realiza a través de la MA-408. La zona donde se ubica el terreno dispone de vistas al mar y a la montaña. Se trata de una zona turística, con lo que el aumento poblacional es muy significativo durante los meses de verano. El suelo se encuentra sin edificar pero está prevista la construcción de un edificio hotelero asistido de 4 estrellas. La gestión urbanística previa al inicio de obra es de 12 meses. Según modificación del Plan General está permitido el uso comercial y hotelero asistencial privado. El municipio de Mijas dispone de mucha oferta de hoteles, sin embargo en la zona hay sólo una residencia para la tercera edad y mayores "Villa Alhama" ubicada a las afueras del pueblo.

#### D) FINCA 6/7: Suelo rústico Navalagamella

- **Situación actual:**

**Situación contractual:** Se trata de dos parcelas de suelo rústico ubicadas dentro del término municipal de Navalagamella perteneciente a la provincia y Comunidad de Madrid. Ambas fincas pertenecen a la sociedad PROMORENT SOCIMI S.A.. La primera de ellas tiene una extensión superficial de 78.426 m<sup>2</sup> y la segunda de 20.516 m<sup>2</sup>. Estas fincas se encuentran arrendadas.



**Plazo:** Contrato firmado el 15 de agosto de 2013 tiene vigencia desde el 1 de septiembre de 2013 con duración de diez años hasta el 31 de agosto de 2023. Los tres primeros años serán de obligado cumplimiento; una vez transcurrido este plazo se establece un preaviso de 90 días para resolver el contrato. No se establecen prórrogas

**Renta:** La renta contractual asciende a 1.000 euros, lo que representa una renta anual de 12.000 euros. Se establece un periodo de carencia de 4 meses, percibiéndose la primera renta en enero de 2014. La renta será actualizada anualmente a IPC.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 2.000 euros que corresponde a dos mensualidades. Esta fianza será adecuada a la renta vigente según proceda al tiempo de prórroga una vez transcurridos 5 años.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

- **Conclusiones:**

La ubicación de las parcelas es la principal fortaleza del activo, ya que se trata de un enclave privilegiado en la sierra noroeste de Madrid. El análisis conjunto de las mismas, permite el desarrollo de actividades agrícolas para el que se requiere un mínimo de tres hectáreas. En caso de analizar las parcelas por separado, la segunda de ellas no cumpliría este requisito. Se ha detectado demanda para actividades agrícolas y ganaderas en la zona en la que se encuentra el activo.

#### **E) FINCA 8: Vivienda San Lorenzo de El Escorial**

- **Situación actual:**

**Situación contractual:** Se trata de una vivienda dúplex distribuida en planta baja y primera con jardín ubicada en el paseo Carlos III 26 de San Lorenzo de El Escorial. Tiene una superficie de 174 m<sup>2</sup>. De acuerdo con la nota simple del inmueble es propiedad al 100% de la empresa PROMORENT SOCIMI S.A. y que en la actualidad se encuentra arrendada.

**Plazo:** Contrato firmado el 1 de junio de 2013 con duración de cuatro meses hasta el 30 de septiembre de 2013. No se establecen prórrogas.

**Renta:** La renta mensual contractual asciende a 1.100 euros, lo que representa una renta total de 4.400 euros.

**Gastos:** Serán por cuenta del arrendatario los gastos de suministros o servicios con que cuente la finca arrendada y que se individualicen mediante contadores.

**Fianza:** En el contrato suscrito se establece una fianza de 2.200 euros que corresponde a dos mensualidades.

**Subarrendamiento:** La arrendataria se obliga a no ceder, subarrendar o traspasar el mencionado activo sin autorización expresa del arrendador.

- **Conclusiones:**

La ubicación constituye una de las principales fortalezas del activo ya que se encuentra situado en uno de los enclaves más privilegiados de San Lorenzo de El Escorial; detrás del Monasterio y frente al campo de golf de La Herrería. El entorno se caracteriza por ser meramente residencial en el que se combinan urbanizaciones de viviendas plurifamiliares con zonas comunes (principalmente: jardines y piscina). Además, se han encontrado pequeñas urbanizaciones de unifamiliares adosadas y parcelas con viviendas de tipología aislada. La vivienda objeto de valoración se encuentra en buen estado de conservación; las calidades de la misma son buenas y recientemente algunas partes de la misma han sido objeto de reforma. A pesar de la situación actual del mercado, la exclusividad de la zona en la que se localiza el activo, hace que el mercado se haya ajustado pero a niveles muy inferiores a los de la media.

#### **F) FINCA 12: Local C/ Toledo 101. Madrid**

- **Situación Actual:**

El local, propiedad de PROMORENT Socimi, S.A, se ubica en la calle Toledo, 101 en Madrid y cuenta con una superficie de 138,16 m<sup>2</sup> en planta baja y un anexo de 44,40 m<sup>2</sup> en planta sótano. Se encuentra arrendado en estos momentos a la sociedad Speed Line Phone, S.L., la cual destina el local al desarrollo de la actividad de "locutorio, internet, transferencias internacionales y agencia de viajes".

**Plazo:** La duración del contrato de arrendamiento, es de cinco años, a contar desde la fecha de firma del contrato ( 1 de Marzo de 2012) siendo el primer año de obligado cumplimiento.

**Renta:** En cuanto a la renta, los dos primeros años de contrato se ha determinado una cuantía anual de 27.966,12 euros. A partir del tercer año, la renta anual asciende a 42.000 euros. Además, según lo estipulado en el contrato se llevará a cabo la actualización de las rentas a partir de la tercera anualidad (28 febrero 2015) según la variación del IPC fijado por el Instituto Nacional de Estadística.

**Fianza:** La fianza establecida asciende a 4.661,02 euros, equivalentes a 2 mensualidades de renta. Transcurridos los dos primeros años, se aumentará la fianza, destinando el dinero depositado en concepto de garantía a tal efecto.

**Gastos:** La Propiedad se hace cargo de los gastos de comunidad del inmueble. Se hace cargo también, durante los dos primeros años de duración del contrato del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y la tasa de recogida de Basuras. A partir del tercer año, la arrendataria se hará cargo del Impuesto sobre bienes inmuebles y la tasa de basura hasta la finalización del contrato.

**Subarrendamiento:** Se estipula en el contrato que el subarriendo del local se atenderá a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos del 29 de 1994.

**Conclusiones:** El local se encuentra ubicado en una calle principal del centro de Madrid, la cual tiene un tránsito bastante elevado. Además, la disposición del activo en esquina aumenta su visibilidad y por tanto su capacidad comercial. Por otra parte, uno de los aspectos relevantes, es que el actual arrendatario lleva establecido desde 2004 en el local y ya ha cumplido con el primer contrato.

#### **G) FINCA 13: Calle Puerto Balbaran 45. Vallecas. Madrid**

**Situación contractual:** El local, propiedad de PROMORENT Socimi S.A., se ubica en la calle Puerto de Balbarán, 45 en el barrio de Vallecas de Madrid y cuenta con una superficie de 126.21 m<sup>2</sup> en planta baja y se encuentra arrendado en estos momentos a un particular el cual lo destina al desarrollo de la actividad de "Venta al por mayor y al por menor de textil, artículos de bazar y alimentación".

**Plazo:** La duración del contrato de arrendamiento, es de cinco años, a contar desde la fecha de firma del contrato (01 de Marzo de 2012) siendo los dos primeros años de obligado cumplimiento.

**Renta:** Los dos primeros años de contrato se ha determinado una cuantía anual de 25.423,8 euros. A partir del tercer año, la renta anual asciende a 42.000 euros. Además según lo estipulado en el contrato se llevará a

cabo la actualización de las rentas a partir de la tercera anualidad (28 Febrero 2015) según la variación del IPC fijado por el Instituto Nacional de Estadística.

**Fianza:** La fianza establecida asciende a 4.237,30 euros, equivalentes a 2 mensualidades de renta. Esta cantidad se actualizará transcurridos 2 años de contrato hasta la cifra equivalente a dos mensualidades de renta.

**Gastos:** La Propiedad se hará cargo de los gastos de comunidad del inmueble . Se hará cargo también, durante los dos primeros años de duración del contrato del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y la tasa de recogida de Basuras. A partir del tercer año, la arrendataria se hará cargo del Impuesto sobre bienes inmuebles y la tasa de basura hasta la finalización del contrato.

**Subarrendamiento:** Se estipula en el contrato que el subarriendo del local se atenderá a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos del 29 de 1994.

**Conclusiones:** Uno de los aspectos relevantes del activo es su localización estratégica. El local se encuentra ubicado en una de las principales calles del Puente de Vallecas, justo en frente de la estación de Cercanías (Asamblea de Madrid- Entrevías), una de las zonas de mayor tránsito de la zona. Por otra parte, el activo se dispone en esquina, lo que aumenta la visibilidad del mismo y por tanto su capacidad comercial. En la actualidad, se encuentra sobreamendado ya que las rentas devengadas por el arrendatario son superiores a las rentas de mercado.

#### 2.2.6 Endeudamiento (ratios)

La deuda financiera de la Sociedad corresponde a cuatro préstamos hipotecarios sobre los locales comerciales sitos en Madrid, la vivienda sita en El Escorial y la vivienda sita en Alicante.

El nivel de apalancamiento sobre el valor de mercado (LTV) de dichos activos es el siguiente:

- Local comercial c/Toledo: 35%
- Local comercial c/Balbarán: 25%
- Vivienda El Escorial: 22%
- Vivienda Alicante: 73%

En general el LTV para cada uno de los activos, a excepción de la vivienda de Alicante, se sitúa en un nivel relativamente bajo en comparación con los niveles que se registran en activos inmobiliarios similares. A nivel global el LTV de la Sociedad resulta un 9%, un nivel relativamente bajo de apalancamiento.

Por otro lado hemos analizado para cada uno de los activos anteriores el ratio de cobertura del servicio de la deuda (Renta neta/Cuota préstamo):

- Local comercial c/Toledo: 1,3
- Local comercial c/Balbarán: 2,2
- Vivienda El Escorial: 0
- Vivienda Alicante: 0

A nivel global, teniendo en cuenta las rentas netas actuales frente a la suma de las cuotas de los cuatro préstamos hipotecarios obtenemos un ratio de 1,7. Este ratio se sitúa en unos niveles adecuados (en líneas generales dicho ratio se debe situar por encima de 1,3).

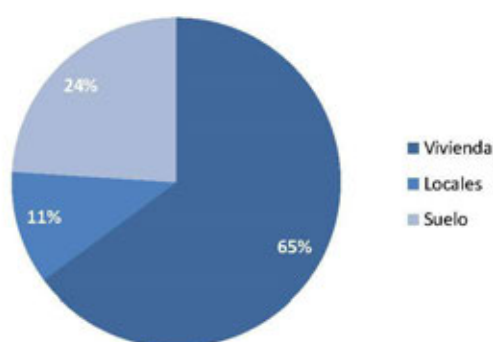
### 2.3. Revisión mercados en los que opera la sociedad y posicionamiento

Antes de profundizar en los mercados en los que opera la Sociedad es conveniente analizar el **contexto macroeconómico** en el que nos encontramos:

- La Economía española ha seguido mostrando en 2012 una elevada debilidad reflejada en una evolución del Producto Interior Bruto (PIB) que muestra crecimientos negativos desde el cuarto trimestre de 2011.
- Las previsiones para el conjunto del año 2013 son negativas. Para el conjunto del año 2012 el ajuste del PIB anual, según los diferentes analistas, se situó en aproximadamente un 1,4%. Durante el año 2013, según la mayor parte de los analistas de mercado, la economía mantendrá un crecimiento negativo en niveles similares al 2012.
- La importante desaceleración de la Economía española es consecuencia de la contracción de la demanda nacional (consumo por parte de las administraciones públicas, empresas y hogares), que no está pudiendo ser compensado por un mejor comportamiento del sector exterior, exportaciones de bienes y servicios, ni por el turismo.
- El mercado de trabajo ha mostrado un deficiente comportamiento a lo largo de 2012 con importantes incrementos en el número de parados. La situación de contracción económica en la que va a estar inmersa la Economía durante el año 2013 seguirá afectando de lleno al mercado de trabajo en forma de un incremento en la tasa de paro. No obstante, se observa una estabilización en el proceso de destrucción de empleo en el sector privado, mientras que el ineludible ajuste de las finanzas públicas mantiene la contracción en el número de puestos de trabajo del Sector Público.
- Se han producido avances importantes en el año 2012. Cabe destacar la reforma del Sistema Financiero que ha transformado la situación de partida, concentrándose la actividad en 14 entidades. Por otro lado, mediante diferentes decretos se ha incrementado la obligación de dotar provisiones a las entidades financieras por la exposición al mercado inmobiliario, creándose en última instancia una sociedad (SAREB) en la que aquellas entidades financieras que han sido intervenidas o han sido ayudadas por el Estado, han transferido la mayoría de sus activos/deuda inmobiliaria. De esta manera el riesgo inmobiliario de las entidades financieras queda en principio controlado.

- Se mantiene una elevada incertidumbre sobre la situación futura de la economía. Las tensiones financieras, las dudas sobre la consecución del objetivo de consolidación fiscal y la complejidad que está suponiendo la toma de decisiones por parte de la UEM, invitan a la cautela en las perspectivas para 2013. Se mantiene la necesidad de alcanzar acuerdos en la UEM, que ayuden a resolver definitivamente la crisis de deuda en Europa y limiten las tensiones existentes

#### **POSICIONAMIENTO DE LOS MERCADOS:**



A continuación analizamos los mercados por grado de posicionamiento y enfocándonos principalmente en el mercado de alquiler:

#### **Mercado de Suelo**

A lo largo del año 2012 se ha observado una mayor actividad de demanda de suelos y edificios para rehabilitación que en años anteriores. Destaca la presencia de nuevos operadores que buscan la compra de suelos destinados a usos dotacionales: servicios sanitarios, educacionales, residencias de estudiantes. Antes no podían acceder a suelos cercanos a ciudades grandes y medianas por precios, ahora pueden acceder e incluso adquirir suelos terciarios a precio de dotacional.

Desde el punto de vista de la demanda se observa como la mayor parte de la actividad viene de la mano del promotor tradicional: privado y de ámbito local.

Las entidades financieras no han sido capaces de llevar a cabo desinversiones de relevancia en el mercado de suelo. Se mantiene un importante "gap" entre las ofertas que reciben y sus expectativas de ingresos.

Los precios siguen ajustándose en línea con el ajuste observado en el precio del producto terminado. En la actualidad estamos en niveles del año 2002-2003.

Desde el punto de vista de la oferta, será clave a lo largo del año 2013, las consecuencias que las sucesivas reformas financieras llevadas a cabo a lo largo de 2012 van a tener sobre el mercado de suelo. Las entidades financieras han tenido que provisionar el 80% del precio del suelo al final de 2012 (bancos que no se han fusionado), el resto de entidades lo tendrán que haber hecho antes de diciembre de 2013. Por otro lado, la Sareb, principal empresa inmobiliaria de España, con una importante bolsa de suelo de su propiedad, será protagonista del mercado en los próximos años.

### **Mercado Residencial**

El mercado de alquiler sigue creciendo en importancia representando en la actualidad el 16% del mercado residencial. El cambio ha sido muy significativo en los últimos años al no representar el mercado de alquiler más del 7% en el año 2006. No obstante, España queda lejos de otros países de nuestro entorno donde el alquiler se sitúa de media por encima del 30%.

Los precios seguirán ajustando a lo largo del año 2013, no por efecto de la Sareb, sino por el exceso de oferta de producto terminado en gran parte de la geografía así como por la propia situación económica y laboral del país. El incremento del IVA y la desaparición de la deducción por la compra de la vivienda habitual enfriarán aun más el mercado.

El mercado del alquiler seguirá siendo el gran beneficiado de la situación. El acceso a una vivienda en compra resulta imposible para importantes bolsas de población, principalmente para las que están en edad de emanciparse, teniendo que dirigirse hacia el mercado de alquiler.

Se incorpora a continuación una tabla organizada por distritos de Madrid con la media de los precios de alquiler de las promociones que comercializan sus viviendas bajo la doble modalidad de alquiler y venta. Se incorpora además para cada distrito el precio máximo y mínimo de alquiler encontrado. Los precios de alquiler presentados en la tabla no deben entenderse como representativa de la realidad del mercado al recoger únicamente una muestra limitada del mismo (las promociones que se encuentran a la vez



comercializándose en venta y en alquiler), pero sí permiten un acercamiento objetivo y real a la situación del mercado de alquiler obra nueva.

PLURIFAMILIARES CAPITAL MADRID	Precios de Alquiler por m <sup>2</sup>			Rentabilidad Inicial del Mercado de Alquiler		
	Precios de Alquiler Medios	Precios de Alquiler Máximos	Precios de Alquiler Mínimos	Rentabilidad Media	Rentabilidad Máxima	Rentabilidad Mínima
ARGANZUELA	13,32	14,55	11,57	2,90%	3,18%	2,70%
BARAJAS	-	-	-	-	-	-
CARABANQUEL	9,58	12,50	8,24	3,92%	4,72%	3,49%
CENTRO	17,75	17,86	17,65	3,90%	4,50%	3,29%
CHAMARTÍN	12,77	14,05	11,74	4,06%	4,19%	3,90%
CHAMBERÍ	-	-	-	-	-	-
CIUDAD LINEAL	13,23	16,15	11,79	3,94%	4,17%	3,53%
FUENCARRAL - EL PARDO	17,17	21,59	9,57	5,02%	6,33%	2,91%
HORTALEZA	-	-	-	-	-	-
LATINA	11,02	11,67	10,38	3,35%	3,38%	3,33%
MONCLOA - ARAVACA	15,09	15,09	15,09	4,22%	4,22%	4,22%
PUENTE DE VALLECAS	8,84	9,44	8,24	3,72%	3,73%	3,71%
RETIRO	-	-	-	-	-	-
SALAMANCA	17,92	19,53	15,56	3,84%	6,16%	2,14%
SAN BLAS	-	-	-	-	-	-
TETUÁN	11,57	14,71	7,61	3,87%	6,36%	2,91%
USERA	8,53	8,53	8,53	3,40%	3,40%	3,40%
VEGAMARCO	-	-	-	-	-	-
VILLA DE VALLECAS	10,26	13,54	7,75	4,33%	5,60%	2,99%
VILLAVERDE	-	-	-	-	-	-
TOTAL	12,85	21,59	7,61	3,88%	4,61%	3,27%

A continuación se profundiza sobre algunos de los datos presentados en las tablas.

- Las crecientes dificultades con las que el promotor de viviendas se ha encontrado desde el año 2007 para la venta de producto ha determinado la aparición del alquiler, preferentemente con opción a compra, como iniciativa para dar salida al stock de producto disponible. Por otro lado, aquellos demandantes de vivienda que ante la actual situación de incertidumbre económica y laboral no pueden asumir la compra de una vivienda o prefieren diferir la misma en espera de una mejor coyuntura, ven en el alquiler con opción de compra dos elementos positivos. Por un lado, no les impide ser propietarios a medio plazo y por otro les permite recuperar las rentas de alquiler pagadas para descontarlas total o parcialmente del precio de la vivienda en el momento de ejecutar la opción de compra.
- La mayoría de las promociones que se ofrecen tanto en venta como en alquiler situadas en las áreas próximas a los ejes A-3 (Carretera de Valencia) y A-4 (Zona Sur) y que se corresponden con las zonas menos exclusivas de la ciudad. Por un lado responde al hecho de que la mayor parte de la oferta de obra nueva disponible está situada en estas zonas, y además a que, por término general, es más elevada la rentabilidad del alquiler en las zonas con precio de venta más bajo.

- El precio medio de alquiler en Madrid capital de las promociones que se encuentran conjuntamente en venta y alquiler con opción de compra es de 12,85 €/m<sup>2</sup>/mes.
- Finalmente, en la tabla y tomando como base los precios de venta y de alquiler en aquellas promociones que se están comercializando por ambas vías se presenta la rentabilidad que ofrece el mercado de alquiler. La rentabilidad inicial (initial yield) del mercado de alquiler, medida como el porcentaje que supone la renta anual de alquiler sobre el precio de venta del inmueble se sitúa de media en el 3,88%.

#### **Mercado Locales Comerciales**

- Como en años precedentes, a lo largo de 2012, se ha observado un comportamiento heterogéneo de los precios de alquiler en las diferentes zonas analizadas. Continúa el ajuste en las rentas de alquiler en los últimos 12 meses, aunque de menor intensidad que en periodos anteriores.
- Los ejes comerciales muestran un ajuste conjunto desde niveles máximos de los años 2008-2009 de aproximadamente un 30%.
- La tasa de disponibilidad en el mercado de Madrid ha continuado aumentando en los últimos 12 meses, situándose de media en el conjunto de los ejes analizados, en el 6,7% frente al 5,7% del año anterior. El incremento ha sido generalizado y siendo especialmente relevante el incremento en aquellos ejes menos representativos (comerciales y secundarios).
- En cuanto a los sectores de actividad más dinámicos (en base a las peticiones de espacio recibidas), se mantiene la tendencia clásica del mercado de Madrid en la que el sector de "hostelería" es la actividad comercial más activa. El 38% de las peticiones de espacio registradas se corresponden con esta actividad. Las peticiones de espacios para la actividad de "moda y complementos" ocupan el segundo lugar representando un 18% del total.
- El análisis de las superficie demandadas permite observar una fuerte concentración de la misma en locales pequeños (menos de 200 m<sup>2</sup>) que han representado el 82% del total peticiones frente a una media del 70% en los últimos 5 años. El crecimiento de demandas en este rango de superficie responde a una mayor demanda de locales por parte de particulares que buscan iniciar una nueva actividad comercial como alternativa al trabajo por cuenta ajena. El interés se centra principalmente

en locales pequeños y ejes comerciales de segundo nivel ante los menores costes que implica la explotación los mismos.

- El consumo privado volverá a contraerse en 2013, según la totalidad de los analistas de mercado, afectando de lleno a las ventas en el comercio minorista y a la facturación de los operadores comerciales. No obstante, la gran mayoría de los operadores ya han renegociado sus rentas y adaptado la dimensión de sus redes a la actual situación del mercado en un proceso iniciado en los años 2008-2009, lo que hace su situación actual más sostenible desde el punto de vista económico-financiero.
- Se mantendrá la tendencia observada durante 2012 en cuanto a precios, disponibilidad e interés por parte de los operadores comerciales. Se espera que se sigan acentuando las diferencias entre los mejores ejes comerciales y el resto de inmuebles no integrados en este grupo.
- Se deberá observar el efecto que la finalización de los contratos de renta antigua (2014) tenga sobre la oferta de locales comerciales en el mercado, especialmente en aquellas zonas más comerciales. Igualmente, es importante mencionar los efectos que puede tener sobre la disponibilidad el cierre de sucursales bancarias por parte del sector financiero. En algunos casos se trata de locales bien ubicados, con fachadas amplias, instalaciones nuevas o semi-nuevas y superficies en línea con las necesidades de la demanda.

#### **Mercado Hotelero Asistido**

- Los precios medios de residencias privadas, viviendas y hoteles asistidos en España rondan los 1.600€/mes coincidiendo con el precio medio en la Comunidad de Andalucía. Los precios más elevados se registran en la Comunidad de Madrid y Valenciana.
- Los porcentajes de ocupación en España son del 80% si bien en la Comunidad de Madrid y de Andalucía son los que mayor porcentaje de ocupación alcanzan con un 90%.
- Según los datos registrados del INE, en el año 2012, el porcentaje de personas mayores de 65 años se ha incrementado un 6% respecto al 2011, concretamente suponen el 15, 51% de la población. En el municipio de Mijas las personas mayores de 65 años en el año 2011, suponían un 14.96% frente a 15.38% registrados en 2012.
- El perfil de usuario es persona de tercera edad con edades comprendidas entre 75-85 años. En las zonas de costa el perfil se amplía a otras nacionalidades principalmente del norte de Europa.

- Las rentabilidades exigidas para este tipo de negocio oscila entre el 8,5-9,5% y la tendencia es desarrollar este tipo de negocio para su posterior arrendamiento a cadenas especializadas de forma que se puedan obtener rentabilidades constantes no sujetas a la explotación del negocio. Consecuentemente, en el futuro los negocios girarán en torno a los modelos de negocio adaptados al mercado de la tercera edad.

### 3. Plan de negocio inmobiliario

#### 3.1. Introducción

En el presente capítulo se lleva a cabo una proyección de los beneficios netos de la Sociedad después de impuestos. Para la elaboración de dichas proyecciones se han tenido en cuenta principalmente los siguientes aspectos:

- Conclusiones obtenidas en el análisis de la actividad de la Sociedad y en particular de los activos que la sustentan
- Coyuntura económica actual y perspectivas a corto plazo
- Situación y perspectivas de los mercados inmobiliarios en los que se ubican los activos
- Contratos de arrendamiento en vigor sobre los activos
- Evolución y datos históricos aportados por la Dirección de la Sociedad sobre la actividad de arrendamiento en cada inmueble
- Gastos históricos y presupuestos asociados a cada activo, así como gastos financieros y gastos de estructura de la Sociedad (información facilitada por la Dirección de la Sociedad)

### 3.2. Principales hipótesis

#### Horizonte temporal proyecciones

A efectos de proyección de los beneficios de la Sociedad se ha considerado un horizonte temporal de 5 años (2013-2017). El año 2013 se considera desde el mes de octubre hasta el mes de diciembre.

#### Evolución de ingresos

##### Ocupación

A la hora de estimar la ocupación de los diferentes activos que componen la cartera de la Sociedad objeto de este informe a lo largo del horizonte temporal de proyección hemos considerado dos grupos: un primer grupo compuesto por aquellos activos con contratos de arrendamiento en vigor y con un "track record" histórico de ocupación, y un segundo grupo compuesto por aquellos activos actualmente desocupados y de los cuales no hemos dispuesto de información histórica en cuanto a su ocupación.

Dentro del **primer grupo** distinguimos los siguientes activos: viviendas Alcalá 80 (Madrid), local comercial sito en la calle Toledo (Madrid) y local sito en la calle Balbarán (Madrid).

Para estos activos hemos estimado las siguientes ocupaciones:

- Viviendas Alcalá 80 (Madrid): actualmente 26 viviendas incluidas en la Socimi se encuentran alquiladas y una vacía. Dichas viviendas presentan contratos con posibilidad de vencimientos anuales. En este sentido hemos estimado la ocupación de las mismas a lo largo del periodo de proyección en base a dicha situación actual y nivel de ocupación histórico registrado en las mismas durante los tres últimos años (2010: 90%, 2011: 90%, 2012: 85%). Hemos considerado un nivel de ocupación medio del 95%.
- Local comercial calle Toledo (Madrid): actualmente se encuentra alquilado. El contrato de alquiler vence en marzo de 2017. Consideramos que hasta entonces permanece al 100% ocupado. A partir de ese momento consideramos que se queda vacío. Hemos estimado un periodo de comercialización de 6 meses, periodo que consideramos razonable en un mercado como el de la ciudad de Madrid y con cierta mejora de la coyuntura económica actual.
- Local comercial calle Puerto Balbarán (Madrid): actualmente se encuentra alquilado. El contrato de alquiler vence en marzo de 2017. Consideramos que hasta entonces permanece 100% ocupado. Una vez se produce dicho vencimiento, y habida cuenta de que el inquilino lleva como tal en el local

un largo periodo de tiempo y siendo el actual contrato una renovación de uno anterior, hemos considerado que renueva dicha contrato a precio de mercado por un plazo de 5 años.

Dentro del **segundo grupo** distinguimos los siguientes activos: vivienda El Escorial (Madrid), vivienda Alicante, locales comerciales Guijuelo (Salamanca), suelos rústicos Navalagamella y suelo Mijas (Málaga).

Para estos activos hemos estimado las siguientes ocupaciones:

- Vivienda El Escorial (Madrid): esta vivienda se encuentra en una zona con gran demanda en alquiler durante el periodo comprendido entre los meses de abril a septiembre. La demanda responde principalmente a un público con residencia permanente en Madrid ciudad que busca un sitio para escapadas durante los fines de semana y periodos estivales. En este sentido consideramos su ocupación durante esos meses (abril a septiembre) a lo largo del horizonte temporal de proyecciones, lo cual representa una ocupación anual del 50%. Para el primer año de proyección (2013) consideramos que se ocupa a partir del mes de junio hasta septiembre lo cual supone que permanece alquilada durante 4 meses.
- Vivienda Alicante: la localización de esta vivienda junto a la playa de San Juan le confiere un especial atractivo. Es una zona con demanda tanto de primera como de segunda residencia. A partir de 2014 consideramos una ocupación media anual del 83% lo que equivale a que la vivienda permanece ocupada cada año una media de 10 meses. Esta desocupación del 17% anual refleja el efecto de la rotación de inquilinos, que en el mercado residencial y en particular en zonas de costa, resulta más intensiva que para otros mercados y tipologías de producto, donde la duración de los contratos y permanencia de los inquilinos son mayores.
- Locales comerciales Guijuelo (Salamanca): los mencionados locales como indicábamos en la descripción de los activos conforman desde un punto de vista comercial una única unidad y por tanto consideramos su alquiler a un único inquilino. Si bien goza de una buena situación por su proximidad a la Plaza Mayor de Guijuelo y a la calle principal que recorre la localidad y en la que se concentran un importante número de locales comerciales, hemos de tener en cuenta la alta disponibilidad de locales en alquiler y la escasa visibilidad y configuración de los locales (poca fachada versus fondo) en cuestión. En este sentido hemos estimado un periodo para su comercialización de 24 meses, periodo razonablemente amplio para conseguir su ocupación dada las circunstancias mencionadas anteriormente. Hemos considerado un periodo de alquiler una vez ocupado de 5 años.
- Suelos rústicos Navalagamella (Madrid): ambos suelos gozan de una buena ubicación en la zona norte de la provincia de Madrid. De acuerdo con la información aportada por la Sociedad con respecto al interés por parte de una empresa especializada en la cría de caballos para consumo de

carne, hemos considerado el alquiler de ambos suelos a tal efecto. En este sentido hemos considerado que la implantación y ocupación efectiva de los suelos se produce a principios del mes de septiembre de 2013. Dada la naturaleza de la actividad hemos considerado que los terrenos permanecen arrendados y ocupados desde el momento mencionado hasta el final del horizonte temporal considerado para las proyecciones.

- Suelo Mijas (Málaga): hemos considerado 36 meses desde el momento actual para el desarrollo urbanístico completo del suelo (aprobación provisional y definitiva de la modificación puntal del Planeamiento de aplicación al suelo), obtención de permisos y edificación del proyecto hotelero, e inicio de la actividad por parte de un operador especializado.

De cara al desarrollo del suelo y su edificación se ha considerado la creación de una Joint Venture con un inversor en régimen igualmente de socimi que aportaría el capital necesario para el desarrollo, siendo en este sentido la aportación de PROMORENT SOCIMI a la misma de un 25% equivalente al valor del suelo con respecto a la inversión total de desarrollo. El valor del suelo de acuerdo con la valoración realizada asciende a 1,7MM€. Para el coste de desarrollo nos hemos basado en la información facilitada correspondiente al anteproyecto; se ha considerado una inversión de 5,1MM€ (Coste de construcción 4,45MM€ y un 15% de costes asociados).

#### Rentas

- Viviendas Alcalá 80 (Madrid): se ha considerado que se mantiene la renta media actual de las viviendas que de acuerdo con la revisión de mercado realizado consideramos se ajusta al mercado. Hemos asumido un incremento anual de dichas rentas según variación interanual estimada para el ipc (2,5%).
- Local comercial calle Toledo (Madrid): renta según contrato. Al vencimiento de éste se ha considerado una renta de mercado equivalente en 2013 a 12 euros/m<sup>2</sup>/mes.
- Local comercial calle Puerto Balbarán (Madrid): renta según contrato. Al vencimiento de éste y renovación del contrato se ha considerado se mantiene la renta registrada en el último año de contrato.
- Vivienda El Escorial (Madrid): de acuerdo a la revisión de oferta disponible comparable se ha considerado una renta de alquiler de 1000 euros/mes actualizable anualmente según variación interanual del IPC.
- Vivienda Alicante: de acuerdo a la revisión de oferta disponible comparable se ha considerado una renta de alquiler de 1.215 euros/mes actualizable anualmente según variación interanual del IPC.



- Locales comerciales Guijuelo (Salamanca): de acuerdo a la revisión de oferta disponible comparable se ha considerado una renta de alquiler de 1.000 euros/mes actualizable anualmente según variación interanual del IPC.
- Suelos rústicos Navalagamella (Madrid): de acuerdo a la revisión de oferta disponible comparable se ha considerado una renta de alquiler de 1.000 euros/mes actualizable anualmente según variación interanual del IPC.
- Suelo Mijas (Málaga): No se ha considerado que este activo genere rentas durante el período de análisis.

Gastos asociados a los inmuebles repercutidos a los inquilinos

- Viviendas Alcalá 80 (Madrid): de acuerdo a la información facilitada por la Dirección de la Sociedad y teniendo en cuenta la práctica en los últimos contratos de alquiler firmados, se ha considerado que se repercute la tasa de basuras.
- Local comercial calle Toledo (Madrid): según contrato se repercute gastos de comunidad, IBI y tasa de basuras a partir de 2015.
- Local comercial calle Puerto de Balbarán (Madrid): según contrato se repercute gastos de comunidad, IBI y tasa de basuras a partir de 2015.
- Resto de activos: no se repercute ningún gasto

#### **Gastos asociados a los inmuebles**

Corresponde a los gastos de comunidad e impuestos (IBI + Tasas de Basura) asociados a los diferentes activos que conforman la Sociedad objeto de este informe. En este sentido dichos gastos han sido calculados y estimados a partir de la información facilitada en este sentido por la Dirección de la Sociedad para el año 2012 y datos registrados en edificios comparables para aquellos casos en los que no se ha dispuesto de información.

Así se han considerado en el año 2013 los siguientes gastos para cada activo:

- Viviendas Alcalá 80:
  - Gastos de comunidad: 11.042 euros/año
  - IBI: 5.031 euros/año
  - Tasa de basuras: 1.415,38 euros/año
- Local comercial calle Toledo:
  - Gastos de comunidad: 2.703,53 euros/año
  - IBI: 1.082,86 euros/año
  - Tasa de basuras: 263 euros/año
- Local comercial calle Balbarán:
  - Gastos de comunidad: 1240,50 euros/año
  - IBI: 422,19 euros/año
  - Tasa de basuras: 84 euros/año
- Vivienda El Escorial:
  - Gastos de comunidad: 3.238,25 euros/año
  - IBI: 672,91 euros/año
  - Tasa de basuras: 138,23 euros/año.
- Vivienda Alicante:
  - Gastos de comunidad: 899,42 euros/año
  - IBI: 685 euros/año
  - Tasa de basuras: 36,99 euros/año
- Locales comerciales Guijuelo:
  - Gastos de comunidad: 1.315 euros/año
  - IBI: 530,16 euros/año
  - Tasa de basuras: 73,24 euros/año

- Suelos rústicos Navalagamella: no se ha considerado gasto alguno

Para la proyección a futuro de los mismos se ha considerado su incremento según la variación interanual del IPC estimado durante el horizonte temporal de análisis en 2,5%.

#### **Gastos de estructura**

De acuerdo a la información facilitada por la Dirección de la Sociedad los gastos de estructura corresponden al único empleado de la Sociedad el Sr. D. Alfredo Godino y ascienden actualmente a 2.710,61 euros mensuales incluida Seguridad Social. Así mismo se han estimado 5.000 euros anuales adicionales en concepto de otros gastos operativos (auditoría, oficinas, etc.). Dichos gastos se incrementan al 1% anualmente.

#### **Gastos financieros**

Corresponde los intereses derivados de los préstamos hipotecarios existentes sobre los siguientes activos: Local comercial calle Toledo, Local comercial calle Balbarán, vivienda situada en Alicante y vivienda situada en El Escorial.

Se ha proyectado los mismos de acuerdo a las condiciones establecidas para cada uno de los préstamos y partiendo de la información relativa a cuotas recientes facilitada por la Dirección de la Sociedad. Todos ellos se rigen por un sistema de amortización tipo francés (cuotas constantes) con los siguientes tipos de intereses:

- Local comercial calle Toledo: Euribor 12 meses + 100 ppb
- Local comercial calle Balbarán: 3,75% fijo
- Vivienda Alicante: Euribor 12 meses + 125 ppb
- Vivienda El Escorial: 3,75% fijo

A efectos del modelo económico y de cara a la revisión anual durante el periodo de análisis (2013-2017) se ha considerado la siguiente evolución de Euribor, basado en las proyecciones del Departamento de Research publicada por la entidad financiera Bankinter:

Evolución a futuro considerada para Euribor 12 meses:

- 2013: 0,75%
- 2014: 1,25%
- 2015 en adelante: 1,50%

Se incluye en anexo cuadro de amortización correspondiente a cada hipoteca para el periodo 2013-2017.

**Amortizaciones**

Corresponde a la amortización del inmovilizado. De acuerdo a la información contable facilitada por la Dirección de la Sociedad se considera a razón de un 49% anual del valor contabilizado en libros de la parte correspondiente a edificación de cada activo.

**Política de inversión / reinversión de activos**

En base a las conversaciones mantenidas con la Dirección de la Sociedad no se plantea la desinversión de ninguno de los activos que conforman la cartera actual. La vocación de la Sociedad es patrimonialista y su objetivo y fin reside en la obtención de rentabilidad de los activos a partir de su arrendamiento.

### 3.3. Resultados

En base a las hipótesis anteriormente expuestas a continuación se incluyen resultados de la proyección de beneficio de la Sociedad después de impuestos, incluyendo a modo indicativo reparto de dividendos a los accionistas de acuerdo con el mínimo establecido y regulado para las Socimi (80% del beneficio neto de las rentas). Asimismo se ha determinado el flujo de caja libre cada año y se ha comparado con la amortización del principal de la deuda financiera verificando que se puede satisfacer dicho pago.

Cuenta de resultados	2013	2014	2015	2016	2017
Ingresos rentas (€)	254.292	302.985	318.667	335.241	323.360
Gastos repercutidos	690	745	7.005	7.180	7.368
<b>Total Ingresos</b>	<b>254.982</b>	<b>303.330</b>	<b>325.672</b>	<b>342.421</b>	<b>330.728</b>
Gastos Repercutibles (% desocupación)	(844)	(865)	(7.892)	(8.089)	(8.291)
Gastos No repercutibles	(32.475)	(33.287)	(34.120)	(34.973)	(35.847)
Gastos de gestión y explotación	(37.528)	(37.903)	(38.282)	(38.665)	(39.052)
<b>EBITDA</b>	<b>184.134</b>	<b>231.274</b>	<b>245.379</b>	<b>260.694</b>	<b>247.538</b>
Dotación amortización	(57.127)	(57.127)	(57.127)	(57.127)	(57.127)
<b>EBIT</b>	<b>127.007</b>	<b>174.147</b>	<b>188.251</b>	<b>203.567</b>	<b>190.411</b>
Coste Financiero intereses	(13.340)	(13.222)	(12.895)	(11.717)	(10.240)
Beneficio después de impuestos	113.667	160.925	175.357	191.850	180.170
<b>Pago Accionistas 80%</b>	<b>90.934</b>	<b>128.740</b>	<b>140.285</b>	<b>153.480</b>	<b>144.136</b>
20% Beneficio después de impuestos	22.733	32.185	35.071	38.370	36.034
+/- Inversiones /Desinversiones netas de impuestos	0	0	0	0	0
+Subvenciones	0	0	0	0	0
<b>Flujo Libre de caja (antes amortización deuda)</b>	<b>79.861</b>	<b>89.312</b>	<b>92.198</b>	<b>95.497</b>	<b>93.161</b>
<b>Pago Principal</b>	<b>(43.564)</b>	<b>(44.298)</b>	<b>(45.206)</b>	<b>(46.531)</b>	<b>(48.008)</b>
<b>Flujo Libre de caja</b>	<b>36.297</b>	<b>45.014</b>	<b>46.992</b>	<b>48.966</b>	<b>45.153</b>

## 4. Valoración de la sociedad

### 4.1. Introducción

#### Objetivo

El objetivo de esta valoración es estimar un rango de valores de mercado del 100% de las acciones de PROMORENT SOCIMI a fecha 15 de octubre de 2013 de cara a su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB). En la valoración no se tiene en cuenta los gastos de constitución de la sociedad que de acuerdo con la información facilitada por la Dirección de la Sociedad, ascienden a 98.000€.

#### Bases del trabajo y limitaciones a la responsabilidad

Las evaluaciones y cálculos realizados sobre el posible rango de valor de PROMORENT SOCIMI se han basado en las proyecciones financieras elaboradas en el Plan de Negocio soportadas por contratos reales, nuestro análisis y conocimiento de los mercados en los que se ubica cada uno de los activos, así como por información de comportamiento histórico de éstos facilitados por la Dirección de la Sociedad.

A este respecto, debemos señalar que todo ejercicio de valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, aspectos y 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 un potencial inversor. Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para una actividad en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o las distintas percepciones futuras de la actividad.

El análisis de valoración que efectuamos 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 nuestro análisis.

Queremos señalar finalmente que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y por tanto no supone ninguna recomendación a la Dirección de la Sociedad, a sus accionistas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar ante cualquier posible transacción.

## 4.2. Hipótesis de valoración

### Introducción. Método de valoración

La complejidad de la realización de un trabajo de estas características requiere que, entre otros, deban analizarse aspectos tales como:

- Situación general de la Economía, la situación específica del sector y la posición de la Sociedad en el mismo
- Naturaleza de las actividades/negocios de la Sociedad, los riesgos que le afectan, su evolución histórica y situación financiera
- Expectativas de la Dirección de la Sociedad en relación a sus posibilidades de evolución y desarrollo futuro
- Existencia de otros activos y pasivos no ligados a la actividad/es de la Sociedad

De acuerdo a la naturaleza de la actividad de la Sociedad (arrendamiento de bienes inmuebles) consideramos que el método de valoración más adecuado para la estimación de un posible rango de valores del total de acciones de la misma es el cálculo del Net Asset Value (NAV) utilizando un descuento de flujos de caja operativo para la determinación del valor de los activos inmobiliarios. Existen otros métodos como el de utilización de múltiplos de transacciones societarias comparables y de sociedades cotizadas comparables, pero en el caso particular de sociedades inmobiliarias son escasos y de difícil obtención y aplicación y por tanto no reflejan las características específicas de la Sociedad.

El método del cálculo del NAV establece el posible rango de valor como la suma algebraica de los siguientes componentes:

- Valor presente a la fecha de valoración de los flujos libres de caja operativos que se estima generará cada uno de los activos que conforman la cartera de la Sociedad a lo largo del periodo proyectado (Valor del negocio de la Sociedad)
- En la valoración de la sociedad, el suelo sito en Mijas no se ha descontado a través del valor presente ya que no está previsto que genere flujos de caja durante el periodo de análisis. Dicho activo se ha agregado a la valoración de la sociedad bajo su valor actual.
- Valor asignado a otros activos y pasivos a 31 de julio de 2013
- Posición financiera neta consolidada de la Sociedad a 31 de julio de 2013
- Minoritarios

- Costes de estructura
- En la valoración no se han tenido en cuenta los gastos de constitución de la Sociimi. Dichos gastos no serían repercutidos a un inversor.

#### **Estimación de flujos libres de caja operativos activos inmobiliarios**

La estimación de los flujos libres de caja futuros se ha basado en las proyecciones financieras de flujos libres de caja operativos de cada uno de los activos de la cartera. Dichas proyecciones responden a las estimaciones de ingresos y gastos del Plan de Negocio inmobiliario de la Sociedad elaborado en el anterior capítulo. Incluimos en anexo detalle de los mismos.

Ateniéndonos a la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y en base a los métodos utilizables a efectos de esta orden, se ha aplicado la metodología de actualización de rentas para determinar el valor de mercado de la cartera inmobiliaria.

Para la actualización del método de actualización es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Existencia de un mercado de alquileres representativo de los comparables
2. Existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración
3. Que el inmueble esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica.

El cálculo del valor de actualización es:

a) Estimar los flujos de caja

La estimación de los flujos libres de caja futuros se ha basado en las proyecciones financieras de flujos libres de caja operativos de cada uno de los activos de la cartera. Dichas proyecciones responden a las estimaciones de ingresos y gastos del Plan de Negocio inmobiliario de la Sociedad elaborado en el anterior capítulo. Incluimos en anexo detalle de los mismos.

b) Estimar el valor de reversión

Asimismo hemos considerado en el último año de proyección el valor residual de los activos en dicho momento. Dicho valor se ha estimado a través de la fórmula de descuento de flujo indefinidos con crecimiento constante, considerando un valor de los activos en base al supuesto de perpetuación de los flujos futuros a partir del año 5º a una tasa de crecimiento constante (g). Para ello hemos empleado la siguiente fórmula:  $VR_n = CF_n(1+g) / (K-g)$ .



El valor total estimado para dichos activos tras la aplicación del supuesto mencionado es de 5,9 millones de euros y el desglose de los mismos se recoge en las fichas de los activos. El denominador de la fórmula "(k-g)" equivale a la tasa de capitalización (yield) a la que hace mención las fichas, "CFn" el cash flow derivado de la renta en 2017, sobre el que se ha aplicado un descuento en concepto de desocupación friccional entorno al 5% por desocupación friccional y "g" el ipc (2,5%).

c) Elegir el tipo de actualización

Los tipos de actualización han sido estimados a partir de la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años + una prima de riesgo en función de las diferentes tipologías de activos.

Con respecto a la cartera inmobiliaria objeto de análisis, se ha adoptado un tipo de tasa adecuado a cada activo, en función del riesgo del proyecto de inversión y que atiende, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (residencial, comercial, etc.) de cada inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas.

Dichos tipos de actualización elegidos se sustentan en criterios similares a los que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables.

Posteriormente y con el objeto de aplicar una única tasa de descuento para los flujos operativos de la sociedad, se ha ponderado cada una de las tipos de actualización en base a los flujos de caja generados por cada uno de los activos en la sociedad.

COD.	ACTIVO	USOS	TASA APLICADA	TASA PONDERADA
Ficha 1	Rucon 9, Osquedo	COMERCIAL	14%	0,09%
Ficha 2	Rucon 9, Osquedo	COMERCIAL	14%	0,26%
Ficha 3	Alcalá 80	PRIMERA RESIDENCIA	6%	0,43%
Ficha 4	O'Clara Campomar	SEGUNDA RESIDENCIA	8%	0,28%
Ficha 5	Pol 13 Navagameña	NO URBANIZABLE	20%	0,48%
Ficha 7	Pol 13 Navagameña	NO URBANIZABLE	20%	0,12%
Ficha 8	Pº Carlos III 26 El Escorial	SEGUNDA RESIDENCIA	8%	0,16%
Ficha 9	Alcalá 80	PRIMERA RESIDENCIA	6%	0,51%
Ficha 10	Alcalá 80	PRIMERA RESIDENCIA	6%	0,52%
Ficha 11	Alcalá 80	PRIMERA RESIDENCIA	6%	0,56%
Ficha 12	Toledo 101	COMERCIAL	12%	0,96%
Ficha 13	Pto. Bahareas	COMERCIAL	12%	0,87%
Ficha 14	Alcalá 80	PRIMERA RESIDENCIA	6%	0,52%
Ficha 15	Alcalá 80	PRIMERA RESIDENCIA	6%	0,45%
Ficha 16	Alcalá 80	PRIMERA RESIDENCIA	6%	0,45%
Ficha 17	Alcalá 80	PRIMERA RESIDENCIA	6%	0,47%
Ficha 18	Alcalá 80	PRIMERA RESIDENCIA	6%	0,50%
				<b>7,63%</b>

Los apartamentos de Alcalá 80 son los que más peso tienen en la cartera y se les ha aplicado una tasa de descuento del 6% debido a que son los activos que presentan un menor riesgo en el mercado (debido a su mayor liquidez) y a su situación arrendaticia.

Respecto a los locales comerciales, se ha aplicado una tasa de descuento del 12% a los locales de Toledo 101 y Puerto Albarán y un 14% a los locales situados en Guijuelo.

Los pisos situados en Alicante y El Escorial han sido considerados segunda residencia y se les ha aplicado una tasa de descuento del 8%.

En el caso de los suelos situados en Navalagamella, la tasa de descuento aplicada es del 20%, a pesar de estar arrendados en la actualidad ya que presentan mayor riesgo frente al resto de la cartera por su limitada liquidez y su situación urbanística (no urbanizable.)

**Teniendo en cuenta los valores estimados para los diferentes parámetros descritos hemos calculado un tasa para la Sociedad PROMORENT SOCIMI del 7,63%.**

#### **Valor asignado a otros activos y pasivos**

Otros activos y pasivos incluye los siguientes conceptos:

- Inversiones financieras
- Otros activos
- Otros pasivos

De acuerdo al balance de situación a 31 de julio de 2013, facilitado por la Dirección de la Sociedad el valor neto de estos activos y pasivos asciende a – 576.885 euros.

#### **Posición financiera neta**

La posición financiera neta incluye los saldos de los siguientes conceptos del balance de situación de la Sociedad a 31 de julio de 2013:

- Deuda financiera a corto y largo plazo
- Efectivo y otros activos realizables en el corto plazo

De acuerdo al balance de situación facilitado por la Dirección de la Sociedad la posición financiera neta asciende a -516.770 euros.

#### Minoritarios

Eliminación de socios minoritarios y de las plusvalías correspondientes a socios externos minoradas por los impuestos correspondientes

En la Sociedad que analizamos no hay ajustes por minoritarios.

#### Costes de estructura

Valor actual neto de los gastos de estructura previstos actualizados a una tasa de riesgo estimada para el negocio. En este caso se ha proyectado los gastos actuales de estructura (3.127 €/mes) durante el periodo de análisis (octubre 2013-dic 2017). Al final de dicho período se ha estimado el valor residual de dicho coste capitalizando el mismo a una tasa equivalente del CMPC menos el crecimiento constante aplicado (19%).

### 4.3. Resultados

De acuerdo con las bases de información y los procedimientos empleados en la realización de nuestro trabajo, así como con la metodología de valoración utilizada, y considerando los aspectos relevantes descritos en los apartados anteriores, hemos estimado que el rango potencial de valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad a 15 de Octubre de 2013 estaría comprendido en un rango de entre 5,1 y 6,5 millones de euros.

Dicho rango se ha estimado en base a un análisis de sensibilidad con respecto a los ingresos en rentas de +/- 10%, que recoge posibles variaciones respecto a los niveles de ocupación y rentas señalados en el plan de negocio que pueden ocasionar las disminuciones o incrementos de los plazos de comercialización de los activos o las posibles variaciones en la evolución de las rentas previstas. También se ha aplicado una tasa de descuento del 7,63% considerando también una variación de +/- 0,5% con respecto a la misma.

	Caso Pesimista -10% rentas			Caso Base			Caso Optimista +10% rentas		
	TOTAL Resultado de valoración			TOTAL Resultado de valoración			TOTAL Resultado de valoración		
	7,12%	7,63%	8,12%	7,12%	7,63%	8,12%	7,12%	7,63%	8,12%
<b>Valor del Negocio</b>	5.275.517	5.181.087	5.090.795	5.869.591	5.707.998	5.608.702	6.479.510	6.365.031	6.254.561
(1) Posición financiera neta	(516.770)	(516.770)	(516.770)	(516.770)	(516.770)	(516.770)	(516.770)	(516.770)	(516.770)
(2) Otros activos y pasivos	(576.885)	(576.885)	(576.885)	(576.885)	(576.885)	(576.885)	(576.885)	(576.885)	(576.885)
(3) Gastos estructura	(552.823)	(543.611)	(534.688)	(552.823)	(543.611)	(534.688)	(552.823)	(543.287)	(533.904)
<b>(4) Efecto en Mjx</b>	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000
<b>NAV (Valor acciones)</b>	<b>5.527.039</b>	<b>5.243.822</b>	<b>5.162.533</b>	<b>5.863.100</b>	<b>5.770.732</b>	<b>5.690.499</b>	<b>6.531.842</b>	<b>6.428.170</b>	<b>6.326.002</b>

## 5. Aspectos asociados a la actividad de los inmuebles

### 5.1. Introducción

No hemos llevado a cabo, ni tenemos conocimiento del contenido de ninguna auditoría / investigación medioambiental o estudio geológico que pueda haber sido llevado a cabo sobre las propiedades y pueda mostrar indicios de contaminación en las propiedades. Igualmente, no hemos llevado a cabo investigaciones sobre los usos pasados o presentes de las propiedades ni sobre los terrenos o inmuebles cercanos que permitan establecer si existe riesgo de contaminación, habiendo asumido, por lo tanto, que no existe.

En base a la información aportada, las propiedades no están contaminadas ni se encuentran afectas a ninguna ley medioambiental actual o en vías de ser aceptada.

No analizamos los materiales utilizados en la construcción, ni como se han visto afectados por los factores meteorológicos o por el paso del tiempo, como aluminosis o defectos en su composición.

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

- (a) los terrenos no presentan condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;
- (b) las propiedades están libres de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos; y
- (c) no se han empleado en la construcción de las propiedades, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling".

Todos los inmuebles cumplen con el grado de sostenibilidad mínimo requerido, cubriendo con los aspectos básicos a nivel arquitectónico.

Ninguno de los inmuebles disponen de certificados sostenibles de carácter voluntario como son LEED, BREEAM o incluso BUC, que influirían en el valor.

La certificación energética es ya obligatoria para edificios de nueva construcción (RD 47/2007), y a partir del 1 de junio de 2013 será obligatoria para edificios existentes, así que sería necesario realizar el trámite a la fecha indicada.

## 5.2. Dependencia de licencias y otros

En general, para solicitar la ocupación y puesta en funcionamiento de un local, oficina o vivienda se requiere de:

### 1. Licencia de primera ocupación o funcionamiento

Para la obtención de la Licencia de funcionamiento es necesario aportar el Certificado Final de Obra (lo emite la dirección de la obra) y la siguiente documentación:

- Certificado visado del Director/es de las Obras e Instalaciones
- Contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios (PCI)
- Homologación vigente de la empresa mantenedora de instalaciones de PCI
- Plan de Autoprotección
- Seguros de responsabilidad civil vigente

Si se trata de un edificio/local existente, para solicitar la licencia de actividad del nuevo usuario es necesario aportar la licencia de funcionamiento vigente. Si el usuario va a hacer obras tendrá que solicitar una licencia de obra y actividad apoyándose en esa licencia de funcionamiento.

### 2. Legalización de las instalaciones

Para la legalización de las instalaciones es necesario presentar los Boletines que realiza cada instalador (electricidad, clima, PCI, etc) en el Ministerio de Industria.

- Para la puesta en marcha de los establecimientos industriales acreditarán haber presentado ante el órgano competente de la Comunidad correspondiente la documentación establecida en relación al Reglamento de Seguridad contra Incendios de establecimientos industriales
- Acreditar la presentación de los impresos de Identificación Industrial y Solicitud de Vertidos.
- Autorizaciones definitivas otorgadas por los órganos competentes de la Comunidad correspondiente para el ejercicio de determinadas actividades.

Cabe mencionar que el 19 de agosto del 2002 Gerencia Municipal de Urbanismo realizó un requerimiento de obras necesarias para cumplir con las medidas de seguridad mínimas. Con fecha enero 2006 finalizaron las obras de rehabilitación del edificio de Alcalá 80, Madrid cubriendo los siguientes aspectos:

- Cubierta
- Patios interiores medianeros y central
- Fachada posterior
- Fachada principal
- Hueco de escalera y portal
- Instalaciones generales de fontanería
- Instalaciones generales de electricidad
- Estructura de edificación

Tras la copia del Certificado Técnico en el que se garantiza la estabilidad estructural de las zonas afectadas con acabados de calidad superior se archiva el expediente iniciado en 2002.

Todos los inmuebles cuentan con las licencias necesarias para su actividad actual. Se tienen en consideración las licencias, limitaciones y permisos facilitados. Reflejamos nuestro entendimiento sobre la situación arrendaticia en el inmueble y de la información legal de la que hayamos dispuesto

La interpretación que Aguirre Newman realiza no es vinculante y deberá ser ratificada por asesores legales.

## 6. Limitaciones responsabilidad

### 6.1. Objeto y destinatario

Aguirre Newman Madrid, S.A.U. ("Aguirre Newman"), emite este Informe para uso exclusivo por PROMORENT SOCIMI. (el "Cliente") y siguiendo instrucciones de éste, a Armabex como agente emisor, en el marco del proceso de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (M.A.B.) de la compañía PROMORENT SOCIMI. Cualesquiera otros usos o destinatarios distintos a los indicados deberán ser previamente autorizados por escrito por Aguirre Newman.

El trabajo de Aguirre Newman es de naturaleza independiente por lo que este Informe no puede en ningún caso ser entendido como recomendación o asesoramiento a PROMORENT SOCIMI, a su Dirección, accionistas o terceros en relación con la posición que deberían tomar ante cualquier posible transacción relacionada con PROMORENT SOCIMI.

Este Informe deberá ser entendido e interpretado siempre en su conjunto. Eventuales conclusiones alcanzadas mediante su uso, interpretación o aplicación parcial pueden estar desvirtuadas y alejadas de la conclusión real, la cual sólo podrá ser obtenida de la lectura de todos los campos analizados. En consecuencia, toda distribución consentida de este Informe deberá realizarse siempre en su integridad, sin efectuar extractos ni resúmenes. No obstante, Aguirre Newman autoriza a Armabex a incluir un extracto de este Informe en el folleto de incorporación de PROMORENT SOCIMI al M.A.B. a elaborar por Armabex, si bien deberá advertir de manera clara y visible que este Informe debe ser siempre leído en su integridad ya que de lo contrario su entendimiento puede resultar distorsionado y alejado de la realidad.

La propiedad intelectual e industrial de los trabajos realizados por Aguirre Newman pertenecerá en todo momento a ésta.

### 6.2. Fuentes de información

Para la realización de este Informe Aguirre Newman ha utilizado exclusivamente: (i) la documentación facilitada por PROMORENT SOCIMI S.A. y Armabex; (ii) la información verbal obtenida de Armabex y PROMORENT SOCIMI S.A.; y (iii) la información obtenida de registros y archivos públicos cuando así se especifique expresamente.

Los trabajos realizados no incluyen pruebas, catas, auditorías técnicas o ambientales, entre otros, salvo que expresamente se indique lo contrario. Los trabajos realizados no incluyen la verificación de la información facilitada con archivos o registros públicos; expresamente indicamos que no hemos contrastado la información existente en los Registros de la Propiedad correspondientes.

De la información recibida asumimos, salvo que expresamente se indique lo contrario, su integridad, veracidad, exactitud y actualización de la misma, que el uso de la propiedad es el que le corresponde, que no hay ninguna otra información conocida que pueda afectar el trabajo desarrollado por Aguirre Newman que no haya sido comunicada y que, en su caso, los sellos de la documentación son auténticos y que las firmas que pudieran aparecer corresponden a personas con capacidad y facultad suficiente para su otorgamiento. La analizada no ha sido contrastada ni completada salvo que en este Informe se especifique puntualmente lo contrario.

Por lo anterior, el resultado de este Informe podría variar a la luz de nueva información o documentación.

Los trabajos se han realizado al amparo de la legislación española vigente y por tanto los análisis y comentarios vertidos sólo pueden ser interpretados a la luz de la misma. No se han considerado ni analizado normas locales, ni aún en los supuestos en los que fuesen de aplicación.

### **6.3. Confidencialidad y conflicto de interés**

La información facilitada para la elaboración de los trabajos y, en general, todas las cuestiones relativas a la misma, se considerarán Información Confidencial.

Aguirre Newman tratará toda la Información Confidencial con la debida diligencia y confidencialidad y con el mismo cuidado, que nunca será menos del mínimo razonable, con el que protege su propia información confidencial, para impedir el acceso no autorizado a la misma, su uso, difusión o publicación.

No obstante, Armabex autoriza expresamente a Aguirre Newman para que haga, en sus actividades publicitarias, referencias generales a la actividad desarrollada para ella incluida la inserción de dichas referencias en su archivo de credenciales y Currículum Vitae, preservando siempre la Información Confidencial.

Aguirre Newman no ha apreciado en ningún momento (ni a la aceptación del encargo ni durante el desarrollo de los trabajos) la existencia de conflicto de interés para la realización de los trabajos. No obstante, les confirmamos que en ningún caso admitimos ningún tipo de limitación o compromiso que pueda afectar a nuestra



independencia, integridad u objetividad en relación con los trabajos que desarrollamos. Igualmente les confirmamos que no hemos recibido ni recibiremos beneficio alguno por la realización de los trabajos salvo los honorarios acordados con Armabex por la realización de este Informe.

#### 6.4. Responsabilidad

Aguirre Newman ha realizado los trabajos según su leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas del mercado inmobiliario a la fecha de emisión de este Informe y con base en los datos, documentación e información disponible, no siendo responsable de las oscilaciones del mercado inmobiliario diferentes a las fechas contempladas.

Destacamos que las estimaciones de valor pueden no reflejar de forma precisa y certera el valor de los activos al ser valoraciones esencialmente subjetivas. De este modo, las estimaciones de valor y cálculos realizados sobre el posible rango de valor de las acciones de PROMORENT SOCIMI se han basado en las proyecciones financieras elaboradas en el Plan de Negocio soportadas por contratos reales, análisis y conocimiento de los diferentes mercados en los que se ubican los activos inmobiliarios, así como en información facilitada sobre el comportamiento histórico de PROMORENT SOCIMI. Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto pueden existir precios diferentes para una actividad en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación de las partes.

Asimismo destacamos que la valoración uno a uno de los elementos que componen una cartera inmobiliaria pueden arrojar un valor superior al que se obtendría en una venta simultánea de más de un inmueble o de una venta en bloque.

Por otra parte, el valor de los activos podría sufrir importantes variaciones por causas no controlables por PROMORENT SOCIMI como pueden ser retrasos en tramitaciones urbanísticas, el incremento o la disminución de la oferta de suelo, la variación de las rentabilidades esperadas como consecuencia de, por ejemplo, incrementos del tipo de interés, cambios normativos, carácter cíclico del sector inmobiliario, riesgos derivados de deterioros de la construcción, etc.

Por todo lo anterior, la cartera inmobiliaria de PROMORENT SOCIMI no puede entenderse como una indicación aproximada de los precios que pueden obtenerse a través de la venta de los activos en el mercado abierto, ni como una indicación aproximada de los precios a los que puedan cotizar las acciones de PROMORENT SOCIMI.

Aguirre Newman únicamente será responsable frente a PROMORENT SOCIMI por los daños y perjuicios

directos que ésta pueda sufrir por la realización de los trabajos de manera gravemente negligente o dolosa, y dicha responsabilidad estará en todo caso limitada a una cantidad máxima equivalente al importe de los honorarios efectivamente cobrados. En este sentido queda entendido que PROMORENT SOCIMI renuncia irrevocablemente y de la forma más amplia posible a todas las actuaciones y reclamaciones, ya sean de naturaleza contractual, extracontractual o de cualquier otra clase, que PROMORENT SOCIMI pudiera tener frente a Aguirre Newman en relación con los trabajos desarrollados. En cualquier caso, la responsabilidad de Aguirre Newman se limita y queda sujeta a lo establecido en este Informe en atención al alcance, método y finalidad de los trabajos a realizar.

Por el hecho de realizar este Informe Aguirre Newman (i) no realiza, otorga y/o confiere ninguna declaración y/o garantía, expresa o implícita, (ii) ni acepta ninguna responsabilidad en relación con la exactitud o integridad de la información contenida en el mismo.

Cualquier disputa relativa a la realización de este Informe se someterá a ley española y a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid capital.

#### 6.5. Protección de datos

Aguirre Newman asume las obligaciones que les corresponden de acuerdo con la legislación vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

En particular, Aguirre Newman informa de que los datos personales en su caso recabados serán incorporados a un fichero de su titularidad, inscrito en el Registro General de Protección de Datos de la Agencia Española de Protección de Datos, con la finalidad de desarrollo, mantenimiento y gestión interna de la relación contractual para su uso en relación con la realización de los trabajos objeto de esta Propuesta.

El interesado autoriza el tratamiento de sus datos para el envío de información y comunicaciones comerciales sobre los servicios y celebraciones profesionales, así como de felicitaciones, por cualquier medio de comunicación así como la comunicación de sus datos para las finalidades ya indicadas al resto de las sociedades que integran el Grupo Aguirre Newman. Las sociedades del Grupo Aguirre Newman se dedican a la consultoría inmobiliaria y se relacionan y pueden ser consultadas en cada momento en la página web corporativa [www.aguirrenewman.es](http://www.aguirrenewman.es)

El interesado podrá ejercitar sus derechos de oposición, acceso, rectificación y cancelación de sus datos así como revocar las autorizaciones realizadas mediante solicitud, acompañada de la fotocopia de su DNI, dirigida a AGUIRRE NEWMAN, S.A., Departamento de Asesoría Jurídica, C/ General Lacy nº 23, 28045 Madrid.

## 7. Anexo I: Cuadro de amortización préstamos hipotecarios

Activo C/Toledo							
Fecha	Año	Tipo de Interés	Capital Pdte.	Pago Prín.	Pago Int.	Pago Total	Periodos pdtes.
31/12/2012	2012	0,2232%	156.682,60	-1.384,77 €	-349,66 €	-1.734,43 €	101,00
01/01/2013	2013	0,2232%	155.297,83	-1.387,86 €	-346,57 €	-1.734,43 €	100,00
01/02/2013	2013	0,1458%	153.909,98	-1.446,25 €	-224,45 €	-1.670,70 €	99,00
01/03/2013	2013	0,1458%	152.463,73	-1.448,36 €	-222,34 €	-1.670,70 €	98,00
01/04/2013	2013	0,1458%	151.015,37	-1.450,47 €	-220,23 €	-1.670,70 €	97,00
01/05/2013	2013	0,1458%	149.564,89	-1.452,59 €	-218,12 €	-1.670,70 €	96,00
01/06/2013	2013	0,1458%	148.112,31	-1.454,71 €	-216,00 €	-1.670,70 €	95,00
01/07/2013	2013	0,1458%	146.657,60	-1.456,83 €	-213,88 €	-1.670,70 €	94,00
01/08/2013	2013	0,1458%	145.200,77	-1.458,95 €	-211,75 €	-1.670,70 €	93,00
01/09/2013	2013	0,1458%	143.741,82	-1.461,06 €	-209,62 €	-1.670,70 €	92,00
01/10/2013	2013	0,1458%	142.280,74	-1.463,21 €	-207,49 €	-1.670,70 €	91,00
01/11/2013	2013	0,1458%	140.817,53	-1.465,34 €	-205,36 €	-1.670,70 €	90,00
01/12/2013	2013	0,1458%	139.352,19	-1.467,48 €	-203,22 €	-1.670,70 €	89,00
01/01/2014	2014	0,1458%	137.884,70	-1.469,62 €	-201,08 €	-1.670,70 €	88,00
01/02/2014	2014	0,1875%	136.415,08	-1.445,04 €	-255,78 €	-1.700,82 €	87,00
01/03/2014	2014	0,1875%	134.970,04	-1.447,75 €	-253,07 €	-1.700,82 €	86,00
01/04/2014	2014	0,1875%	133.522,29	-1.450,47 €	-250,35 €	-1.700,82 €	85,00
01/05/2014	2014	0,1875%	132.071,82	-1.453,19 €	-247,63 €	-1.700,82 €	84,00
01/06/2014	2014	0,1875%	130.618,64	-1.455,91 €	-244,91 €	-1.700,82 €	83,00
01/07/2014	2014	0,1875%	129.162,73	-1.458,64 €	-242,18 €	-1.700,82 €	82,00
01/08/2014	2014	0,1875%	127.704,09	-1.461,38 €	-239,45 €	-1.700,82 €	81,00
01/09/2014	2014	0,1875%	126.242,71	-1.464,12 €	-236,71 €	-1.700,82 €	80,00
01/10/2014	2014	0,1875%	124.778,60	-1.466,86 €	-233,96 €	-1.700,82 €	79,00
01/11/2014	2014	0,1875%	123.311,74	-1.469,61 €	-231,21 €	-1.700,82 €	78,00
01/12/2014	2014	0,1875%	121.842,13	-1.472,37 €	-228,45 €	-1.700,82 €	77,00
01/01/2015	2015	0,1875%	120.369,76	-1.475,13 €	-225,69 €	-1.700,82 €	76,00
01/02/2015	2015	0,2083%	118.894,63	-1.466,28 €	-247,70 €	-1.713,98 €	75,00
01/03/2015	2015	0,2083%	117.428,35	-1.460,34 €	-244,64 €	-1.713,98 €	74,00
01/04/2015	2015	0,2083%	115.959,01	-1.472,40 €	-241,58 €	-1.713,98 €	73,00
01/05/2015	2015	0,2083%	114.486,61	-1.475,47 €	-238,51 €	-1.713,98 €	72,00
01/06/2015	2015	0,2083%	113.011,14	-1.478,54 €	-235,44 €	-1.713,98 €	71,00
01/07/2015	2015	0,2083%	111.532,60	-1.481,62 €	-232,36 €	-1.713,98 €	70,00
01/08/2015	2015	0,2083%	110.050,98	-1.484,71 €	-229,27 €	-1.713,98 €	69,00
01/09/2015	2015	0,2083%	108.566,27	-1.487,80 €	-226,18 €	-1.713,98 €	68,00
01/10/2015	2015	0,2083%	107.078,47	-1.490,90 €	-223,08 €	-1.713,98 €	67,00
01/11/2015	2015	0,2083%	105.587,56	-1.494,01 €	-219,97 €	-1.713,98 €	66,00
01/12/2015	2015	0,2083%	104.093,56	-1.497,12 €	-216,86 €	-1.713,98 €	65,00
01/01/2016	2016	0,2083%	102.596,44	-1.500,24 €	-213,74 €	-1.713,98 €	64,00
01/02/2016	2016	0,2083%	101.096,20	-1.503,36 €	-210,62 €	-1.713,98 €	63,00
01/03/2016	2016	0,2083%	99.592,83	-1.506,50 €	-207,49 €	-1.713,98 €	62,00
01/04/2016	2016	0,2083%	98.086,34	-1.509,64 €	-204,35 €	-1.713,98 €	61,00
01/05/2016	2016	0,2083%	96.576,70	-1.512,78 €	-201,20 €	-1.713,98 €	60,00
01/06/2016	2016	0,2083%	95.063,92	-1.515,93 €	-198,05 €	-1.713,98 €	59,00
01/07/2016	2016	0,2083%	93.547,99	-1.519,09 €	-194,89 €	-1.713,98 €	58,00
01/08/2016	2016	0,2083%	92.028,90	-1.522,25 €	-191,73 €	-1.713,98 €	57,00
01/09/2016	2016	0,2083%	90.506,64	-1.525,43 €	-188,56 €	-1.713,98 €	56,00
01/10/2016	2016	0,2083%	88.981,22	-1.528,60 €	-185,38 €	-1.713,98 €	55,00
01/11/2016	2016	0,2083%	87.452,61	-1.531,79 €	-182,19 €	-1.713,98 €	54,00
01/12/2016	2016	0,2083%	85.920,83	-1.534,98 €	-179,00 €	-1.713,98 €	53,00
01/01/2017	2017	0,2083%	84.385,85	-1.538,18 €	-175,80 €	-1.713,98 €	52,00
01/02/2017	2017	0,2083%	82.847,67	-1.541,38 €	-172,60 €	-1.713,98 €	51,00
01/03/2017	2017	0,2083%	81.306,29	-1.544,59 €	-169,39 €	-1.713,98 €	50,00
01/04/2017	2017	0,2083%	79.761,69	-1.547,81 €	-166,17 €	-1.713,98 €	49,00
01/05/2017	2017	0,2083%	78.213,88	-1.551,04 €	-162,95 €	-1.713,98 €	48,00
01/06/2017	2017	0,2083%	76.662,84	-1.554,27 €	-159,71 €	-1.713,98 €	47,00
01/07/2017	2017	0,2083%	75.108,58	-1.557,51 €	-156,48 €	-1.713,98 €	46,00
01/08/2017	2017	0,2083%	73.551,07	-1.560,75 €	-153,23 €	-1.713,98 €	45,00
01/09/2017	2017	0,2083%	71.990,32	-1.564,00 €	-149,98 €	-1.713,98 €	44,00
01/10/2017	2017	0,2083%	70.426,32	-1.567,26 €	-146,72 €	-1.713,98 €	43,00
01/11/2017	2017	0,2083%	68.859,06	-1.570,53 €	-143,46 €	-1.713,98 €	42,00
01/12/2017	2017	0,2083%	67.288,53	-1.573,80 €	-140,18 €	-1.713,98 €	41,00

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



The World of Property

El Escorial							
Fecha	Año	Tipo de Interés	Capital Póte.	Pago Prin.	Pago Int	Pago Total	Periodos póte.
31/12/2012	2012	0,3125%	115.169,75	-949,57 €	-309,91 €	-1.309,47 €	103,00
01/01/2013	2013	0,3125%	114.220,18	-952,54 €	-356,94 €	-1.309,47 €	102,00
01/02/2013	2013	0,3125%	113.267,63	-953,51 €	-353,96 €	-1.309,47 €	101,00
01/03/2013	2013	0,3125%	112.312,13	-958,50 €	-350,98 €	-1.309,47 €	100,00
01/04/2013	2013	0,3125%	111.353,63	-961,49 €	-347,98 €	-1.309,47 €	99,00
01/05/2013	2013	0,3125%	110.392,14	-964,50 €	-344,98 €	-1.309,47 €	98,00
01/06/2013	2013	0,3125%	109.427,64	-967,51 €	-341,98 €	-1.309,47 €	97,00
01/07/2013	2013	0,3125%	108.460,13	-970,54 €	-338,94 €	-1.309,47 €	96,00
01/08/2013	2013	0,3125%	107.489,59	-973,57 €	-335,90 €	-1.309,47 €	95,00
01/09/2013	2013	0,3125%	106.516,02	-976,61 €	-332,86 €	-1.309,47 €	94,00
01/10/2013	2013	0,3125%	105.539,41	-979,66 €	-329,81 €	-1.309,47 €	93,00
01/11/2013	2013	0,3125%	104.559,75	-982,72 €	-326,75 €	-1.309,47 €	92,00
01/12/2013	2013	0,3125%	103.577,03	-985,80 €	-323,68 €	-1.309,47 €	91,00
01/01/2014	2014	0,3125%	102.591,23	-988,88 €	-320,60 €	-1.309,47 €	90,00
01/02/2014	2014	0,3125%	101.602,35	-991,97 €	-317,51 €	-1.309,47 €	89,00
01/03/2014	2014	0,3125%	100.610,39	-995,07 €	-314,41 €	-1.309,47 €	88,00
01/04/2014	2014	0,3125%	99.615,32	-998,18 €	-311,30 €	-1.309,47 €	87,00
01/05/2014	2014	0,3125%	98.617,14	-1.001,30 €	-308,18 €	-1.309,47 €	86,00
01/06/2014	2014	0,3125%	97.615,83	-1.004,42 €	-305,05 €	-1.309,47 €	85,00
01/07/2014	2014	0,3125%	96.611,42	-1.007,56 €	-301,91 €	-1.309,47 €	84,00
01/08/2014	2014	0,3125%	95.603,86	-1.010,71 €	-298,76 €	-1.309,47 €	83,00
01/09/2014	2014	0,3125%	94.593,15	-1.013,87 €	-295,60 €	-1.309,47 €	82,00
01/10/2014	2014	0,3125%	93.579,28	-1.017,04 €	-292,44 €	-1.309,47 €	81,00
01/11/2014	2014	0,3125%	92.562,24	-1.020,22 €	-289,26 €	-1.309,47 €	80,00
01/12/2014	2014	0,3125%	91.542,02	-1.023,41 €	-286,07 €	-1.309,47 €	79,00
01/01/2015	2015	0,3125%	90.518,62	-1.026,60 €	-282,87 €	-1.309,47 €	78,00
01/02/2015	2015	0,3125%	89.492,01	-1.029,81 €	-279,66 €	-1.309,47 €	77,00
01/03/2015	2015	0,3125%	88.462,20	-1.033,03 €	-276,44 €	-1.309,47 €	76,00
01/04/2015	2015	0,3125%	87.429,17	-1.036,26 €	-273,22 €	-1.309,47 €	75,00
01/05/2015	2015	0,3125%	86.392,92	-1.039,50 €	-269,98 €	-1.309,47 €	74,00
01/06/2015	2015	0,3125%	85.353,42	-1.042,74 €	-266,73 €	-1.309,47 €	73,00
01/07/2015	2015	0,3125%	84.310,67	-1.046,00 €	-263,47 €	-1.309,47 €	72,00
01/08/2015	2015	0,3125%	83.264,67	-1.049,27 €	-260,20 €	-1.309,47 €	71,00
01/09/2015	2015	0,3125%	82.215,40	-1.052,55 €	-256,92 €	-1.309,47 €	70,00
01/10/2015	2015	0,3125%	81.162,83	-1.055,84 €	-253,63 €	-1.309,47 €	69,00
01/11/2015	2015	0,3125%	80.107,01	-1.059,14 €	-250,33 €	-1.309,47 €	68,00
01/12/2015	2015	0,3125%	79.047,87	-1.062,45 €	-247,02 €	-1.309,47 €	67,00
01/01/2016	2016	0,3125%	77.983,42	-1.065,77 €	-243,70 €	-1.309,47 €	66,00
01/02/2016	2016	0,3125%	76.919,65	-1.069,10 €	-240,37 €	-1.309,47 €	65,00
01/03/2016	2016	0,3125%	75.850,55	-1.072,44 €	-237,03 €	-1.309,47 €	64,00
01/04/2016	2016	0,3125%	74.778,11	-1.075,79 €	-233,68 €	-1.309,47 €	63,00
01/05/2016	2016	0,3125%	73.702,32	-1.079,15 €	-230,32 €	-1.309,47 €	62,00
01/06/2016	2016	0,3125%	72.623,16	-1.082,53 €	-226,95 €	-1.309,47 €	61,00
01/07/2016	2016	0,3125%	71.540,64	-1.085,91 €	-223,56 €	-1.309,47 €	60,00
01/08/2016	2016	0,3125%	70.454,73	-1.089,30 €	-220,17 €	-1.309,47 €	59,00
01/09/2016	2016	0,3125%	69.365,42	-1.092,71 €	-216,77 €	-1.309,47 €	58,00
01/10/2016	2016	0,3125%	68.272,72	-1.096,12 €	-213,35 €	-1.309,47 €	57,00
01/11/2016	2016	0,3125%	67.176,60	-1.099,55 €	-209,93 €	-1.309,47 €	56,00
01/12/2016	2016	0,3125%	66.077,05	-1.102,98 €	-206,49 €	-1.309,47 €	55,00
01/01/2017	2017	0,3125%	64.974,06	-1.106,43 €	-203,04 €	-1.309,47 €	54,00
01/02/2017	2017	0,3125%	63.867,63	-1.109,89 €	-199,59 €	-1.309,47 €	53,00
01/03/2017	2017	0,3125%	62.757,75	-1.113,36 €	-196,12 €	-1.309,47 €	52,00
01/04/2017	2017	0,3125%	61.644,39	-1.116,84 €	-192,64 €	-1.309,47 €	51,00
01/05/2017	2017	0,3125%	60.527,56	-1.120,33 €	-189,15 €	-1.309,47 €	50,00
01/06/2017	2017	0,3125%	59.407,23	-1.123,83 €	-185,65 €	-1.309,47 €	49,00
01/07/2017	2017	0,3125%	58.283,40	-1.127,34 €	-182,14 €	-1.309,47 €	48,00
01/08/2017	2017	0,3125%	57.156,07	-1.130,86 €	-178,61 €	-1.309,47 €	47,00
01/09/2017	2017	0,3125%	56.025,20	-1.134,40 €	-175,08 €	-1.309,47 €	46,00
01/10/2017	2017	0,3125%	54.890,81	-1.137,94 €	-171,53 €	-1.309,47 €	45,00
01/11/2017	2017	0,3125%	53.752,87	-1.141,50 €	-167,98 €	-1.309,47 €	44,00
01/12/2017	2017	0,3125%	52.611,37	-1.145,06 €	-164,41 €	-1.309,47 €	43,00

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



The World of Property

Pto. Albarin							
Fecha	Año	Tipo de Interés	Capital Pble.	Pago Prín.	Pago Int	Pago Total	Periodos pble.
31/12/2012	2012	0,3125%	79.988,55	-659,50 €	-249,96 €	-913,23 €	102,50
01/01/2013	2013	0,3125%	79.329,05	-661,56 €	-247,90 €	-913,27 €	101,50
01/02/2013	2013	0,3125%	78.667,49	-663,63 €	-245,84 €	-913,31 €	100,50
01/03/2013	2013	0,3125%	78.008,86	-665,70 €	-243,76 €	-913,36 €	99,50
01/04/2013	2013	0,3125%	77.338,15	-667,78 €	-241,68 €	-913,41 €	98,50
01/05/2013	2013	0,3125%	76.670,37	-669,87 €	-239,59 €	-913,45 €	97,50
01/06/2013	2013	0,3125%	76.000,50	-671,96 €	-237,50 €	-913,50 €	96,50
01/07/2013	2013	0,3125%	75.328,53	-674,06 €	-235,40 €	-913,55 €	95,50
01/08/2013	2013	0,3125%	74.654,47	-676,17 €	-233,30 €	-913,60 €	94,50
01/09/2013	2013	0,3125%	73.978,30	-678,28 €	-231,18 €	-913,65 €	93,50
01/10/2013	2013	0,3125%	73.300,02	-680,40 €	-229,06 €	-913,70 €	92,50
01/11/2013	2013	0,3125%	72.619,61	-682,53 €	-226,94 €	-913,76 €	91,50
01/12/2013	2013	0,3125%	71.937,08	-684,66 €	-224,80 €	-913,81 €	90,50
01/01/2014	2014	0,3125%	71.252,42	-686,80 €	-222,66 €	-913,87 €	89,50
01/02/2014	2014	0,3125%	70.565,62	-688,95 €	-220,52 €	-913,92 €	88,50
01/03/2014	2014	0,3125%	69.876,67	-691,10 €	-218,36 €	-913,98 €	87,50
01/04/2014	2014	0,3125%	69.185,57	-693,26 €	-216,20 €	-914,04 €	86,50
01/05/2014	2014	0,3125%	68.492,31	-695,43 €	-214,04 €	-914,10 €	85,50
01/06/2014	2014	0,3125%	67.796,88	-697,60 €	-211,87 €	-914,17 €	84,50
01/07/2014	2014	0,3125%	67.099,28	-699,78 €	-209,69 €	-914,23 €	83,50
01/08/2014	2014	0,3125%	66.399,50	-701,97 €	-207,50 €	-914,29 €	82,50
01/09/2014	2014	0,3125%	65.697,54	-704,16 €	-205,30 €	-914,36 €	81,50
01/10/2014	2014	0,3125%	64.993,38	-706,36 €	-203,10 €	-914,43 €	80,50
01/11/2014	2014	0,3125%	64.287,01	-708,57 €	-200,90 €	-914,50 €	79,50
01/12/2014	2014	0,3125%	63.578,45	-710,78 €	-198,68 €	-914,57 €	78,50
01/01/2015	2015	0,3125%	62.867,66	-713,00 €	-196,46 €	-914,65 €	77,50
01/02/2015	2015	0,3125%	62.154,66	-715,23 €	-194,23 €	-914,72 €	76,50
01/03/2015	2015	0,3125%	61.439,43	-717,47 €	-192,00 €	-914,80 €	75,50
01/04/2015	2015	0,3125%	60.721,96	-719,71 €	-189,76 €	-914,88 €	74,50
01/05/2015	2015	0,3125%	60.002,25	-721,96 €	-187,51 €	-914,97 €	73,50
01/06/2015	2015	0,3125%	59.280,29	-724,21 €	-185,25 €	-915,05 €	72,50
01/07/2015	2015	0,3125%	58.556,08	-726,48 €	-182,99 €	-915,14 €	71,50
01/08/2015	2015	0,3125%	57.829,60	-728,75 €	-180,72 €	-915,23 €	70,50
01/09/2015	2015	0,3125%	57.100,85	-731,03 €	-178,44 €	-915,32 €	69,50
01/10/2015	2015	0,3125%	56.369,82	-733,31 €	-176,16 €	-915,42 €	68,50
01/11/2015	2015	0,3125%	55.636,51	-735,60 €	-173,86 €	-915,51 €	67,50
01/12/2015	2015	0,3125%	54.900,91	-737,90 €	-171,57 €	-915,61 €	66,50
01/01/2016	2016	0,3125%	54.163,01	-740,21 €	-169,26 €	-915,72 €	65,50
01/02/2016	2016	0,3125%	53.422,81	-742,52 €	-166,95 €	-915,83 €	64,50
01/03/2016	2016	0,3125%	52.680,29	-744,84 €	-164,63 €	-915,94 €	63,50
01/04/2016	2016	0,3125%	51.935,45	-747,17 €	-162,30 €	-916,05 €	62,50
01/05/2016	2016	0,3125%	51.188,28	-749,50 €	-159,96 €	-916,17 €	61,50
01/06/2016	2016	0,3125%	50.438,78	-751,84 €	-157,62 €	-916,29 €	60,50
01/07/2016	2016	0,3125%	49.686,93	-754,19 €	-155,27 €	-916,42 €	59,50
01/08/2016	2016	0,3125%	48.932,74	-756,55 €	-152,91 €	-916,55 €	58,50
01/09/2016	2016	0,3125%	48.176,19	-758,91 €	-150,55 €	-916,68 €	57,50
01/10/2016	2016	0,3125%	47.417,27	-761,29 €	-148,18 €	-916,82 €	56,50
01/11/2016	2016	0,3125%	46.655,99	-763,67 €	-145,80 €	-916,96 €	55,50
01/12/2016	2016	0,3125%	45.892,32	-766,05 €	-143,41 €	-917,11 €	54,50
01/01/2017	2017	0,3125%	45.126,27	-768,45 €	-141,02 €	-917,27 €	53,50
01/02/2017	2017	0,3125%	44.357,82	-770,85 €	-138,62 €	-917,43 €	52,50
01/03/2017	2017	0,3125%	43.586,98	-773,26 €	-136,21 €	-917,60 €	51,50
01/04/2017	2017	0,3125%	42.813,72	-775,67 €	-133,79 €	-917,77 €	50,50
01/05/2017	2017	0,3125%	42.038,05	-778,10 €	-131,37 €	-917,95 €	49,50
01/06/2017	2017	0,3125%	41.259,95	-780,53 €	-128,94 €	-918,14 €	48,50
01/07/2017	2017	0,3125%	40.479,42	-782,97 €	-126,50 €	-918,34 €	47,50
01/08/2017	2017	0,3125%	39.696,46	-785,41 €	-124,05 €	-918,55 €	46,50
01/09/2017	2017	0,3125%	38.911,04	-787,87 €	-121,60 €	-918,76 €	45,50
01/10/2017	2017	0,3125%	38.123,17	-790,33 €	-119,13 €	-918,98 €	44,50
01/11/2017	2017	0,3125%	37.332,84	-792,80 €	-116,67 €	-919,22 €	43,50
01/12/2017	2017	0,3125%	36.540,04	-795,28 €	-114,19 €	-919,46 €	42,50

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI  
Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



The World of Property

Alicante							
Fecha	Año	Tipo de Interés	Capital Póliz	Pago Póliz	Pago Int.	Pago Total	Periodos póliz
31/12/2012	2012	0,1551%	196.198,47	-536,29 €	-304,27 €	-840,56 €	290,00
01/01/2013	2013	0,1551%	195.662,18	-537,12 €	-303,44 €	-840,56 €	289,00
01/02/2013	2013	0,1551%	195.125,05	-537,96 €	-302,61 €	-840,56 €	288,00
01/03/2013	2013	0,1551%	194.587,10	-538,79 €	-301,77 €	-840,56 €	287,00
01/04/2013	2013	0,1551%	194.048,31	-539,63 €	-300,94 €	-840,56 €	286,00
01/05/2013	2013	0,1551%	193.508,68	-540,46 €	-300,10 €	-840,56 €	285,00
01/06/2013	2013	0,1551%	192.968,22	-541,30 €	-299,26 €	-840,56 €	284,00
01/07/2013	2013	0,1667%	192.426,92	-532,71 €	-320,71 €	-853,42 €	283,00
01/08/2013	2013	0,1667%	191.894,20	-533,60 €	-319,82 €	-853,42 €	282,00
01/09/2013	2013	0,1667%	191.360,60	-534,49 €	-318,93 €	-853,42 €	281,00
01/10/2013	2013	0,1667%	190.826,11	-535,38 €	-318,04 €	-853,42 €	280,00
01/11/2013	2013	0,1667%	190.290,73	-536,27 €	-317,15 €	-853,42 €	279,00
01/12/2013	2013	0,1667%	189.754,46	-537,17 €	-316,26 €	-853,42 €	278,00
01/01/2014	2014	0,1667%	189.217,29	-538,06 €	-315,36 €	-853,42 €	277,00
01/02/2014	2014	0,1667%	188.679,23	-538,96 €	-314,47 €	-853,42 €	276,00
01/03/2014	2014	0,1667%	188.140,27	-539,86 €	-313,57 €	-853,42 €	275,00
01/04/2014	2014	0,1667%	187.600,41	-540,76 €	-312,67 €	-853,42 €	274,00
01/05/2014	2014	0,1667%	187.059,65	-541,66 €	-311,77 €	-853,42 €	273,00
01/06/2014	2014	0,1667%	186.517,99	-542,56 €	-310,86 €	-853,42 €	272,00
01/07/2014	2014	0,2083%	185.975,43	-511,36 €	-387,45 €	-898,81 €	271,00
01/08/2014	2014	0,2083%	185.464,07	-512,43 €	-386,38 €	-898,81 €	270,00
01/09/2014	2014	0,2083%	184.951,64	-513,49 €	-385,32 €	-898,81 €	269,00
01/10/2014	2014	0,2083%	184.438,15	-514,56 €	-384,25 €	-898,81 €	268,00
01/11/2014	2014	0,2083%	183.923,59	-515,64 €	-383,17 €	-898,81 €	267,00
01/12/2014	2014	0,2083%	183.407,95	-516,71 €	-382,10 €	-898,81 €	266,00
01/01/2015	2015	0,2083%	182.891,24	-517,79 €	-381,02 €	-898,81 €	265,00
01/02/2015	2015	0,2083%	182.373,46	-518,86 €	-379,94 €	-898,81 €	264,00
01/03/2015	2015	0,2083%	181.854,59	-519,95 €	-378,86 €	-898,81 €	263,00
01/04/2015	2015	0,2083%	181.334,65	-521,03 €	-377,78 €	-898,81 €	262,00
01/05/2015	2015	0,2083%	180.813,62	-522,11 €	-376,70 €	-898,81 €	261,00
01/06/2015	2015	0,2083%	180.291,50	-523,20 €	-375,61 €	-898,81 €	260,00
01/07/2015	2015	0,2292%	179.768,30	-509,13 €	-411,57 €	-921,10 €	259,00
01/08/2015	2015	0,2292%	179.259,17	-510,30 €	-410,80 €	-921,10 €	258,00
01/09/2015	2015	0,2292%	178.748,87	-511,47 €	-409,63 €	-921,10 €	257,00
01/10/2015	2015	0,2292%	178.237,40	-512,64 €	-408,46 €	-921,10 €	256,00
01/11/2015	2015	0,2292%	177.724,76	-513,81 €	-407,29 €	-921,10 €	255,00
01/12/2015	2015	0,2292%	177.210,95	-514,99 €	-406,11 €	-921,10 €	254,00
01/01/2016	2016	0,2292%	176.695,96	-516,17 €	-404,93 €	-921,10 €	253,00
01/02/2016	2016	0,2292%	176.179,78	-517,36 €	-403,75 €	-921,10 €	252,00
01/03/2016	2016	0,2292%	175.662,43	-518,54 €	-402,56 €	-921,10 €	251,00
01/04/2016	2016	0,2292%	175.143,89	-519,73 €	-401,37 €	-921,10 €	250,00
01/05/2016	2016	0,2292%	174.624,16	-520,92 €	-400,18 €	-921,10 €	249,00
01/06/2016	2016	0,2292%	174.103,24	-522,11 €	-398,99 €	-921,10 €	248,00
01/07/2016	2016	0,2292%	173.581,12	-523,31 €	-397,79 €	-921,10 €	247,00
01/08/2016	2016	0,2292%	173.057,81	-524,51 €	-396,59 €	-921,10 €	246,00
01/09/2016	2016	0,2292%	172.533,30	-525,71 €	-395,39 €	-921,10 €	245,00
01/10/2016	2016	0,2292%	172.007,59	-526,92 €	-394,18 €	-921,10 €	244,00
01/11/2016	2016	0,2292%	171.480,67	-528,12 €	-392,98 €	-921,10 €	243,00
01/12/2016	2016	0,2292%	170.952,55	-529,33 €	-391,77 €	-921,10 €	242,00
01/01/2017	2017	0,2292%	170.423,21	-530,55 €	-390,55 €	-921,10 €	241,00
01/02/2017	2017	0,2292%	169.892,67	-531,76 €	-389,34 €	-921,10 €	240,00
01/03/2017	2017	0,2292%	169.360,90	-532,98 €	-388,12 €	-921,10 €	239,00
01/04/2017	2017	0,2292%	168.827,92	-534,20 €	-386,90 €	-921,10 €	238,00
01/05/2017	2017	0,2292%	168.293,72	-535,43 €	-385,67 €	-921,10 €	237,00
01/06/2017	2017	0,2292%	167.758,29	-536,65 €	-384,45 €	-921,10 €	236,00
01/07/2017	2017	0,2292%	167.221,63	-537,88 €	-383,22 €	-921,10 €	235,00
01/08/2017	2017	0,2292%	166.683,75	-539,12 €	-381,98 €	-921,10 €	234,00
01/09/2017	2017	0,2292%	166.144,63	-540,35 €	-380,75 €	-921,10 €	233,00
01/10/2017	2017	0,2292%	165.604,28	-541,59 €	-379,51 €	-921,10 €	232,00
01/11/2017	2017	0,2292%	165.062,69	-542,83 €	-378,27 €	-921,10 €	231,00
01/12/2017	2017	0,2292%	164.519,86	-544,08 €	-377,02 €	-921,10 €	230,00

## 8. Anexo II: Proyecciones financieras negocio PROMORENT SOCIMI

Cuenta de resultados	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Ingresos rentas (€)</b>	<b>254.292</b>	<b>302.585</b>	<b>318.667</b>	<b>335.241</b>	<b>323.360</b>
Finca 1	-	-	1.639	3.360	3.444
Finca 2	-	-	4.614	9.439	9.696
Finca 3	18.126	18.579	19.044	19.520	20.008
Finca 4	7.200	12.300	12.608	12.923	13.246
Finca 5	-	-	-	-	-
Finca 6	3.200	9.840	10.086	10.338	10.597
Finca 7	800	2.460	2.522	2.585	2.649
Finca 8	3.960	6.150	6.304	6.461	6.623
Finca 9	17.820	18.266	18.722	19.190	20.763
Finca 10	21.774	22.318	22.876	23.448	24.034
Finca 11	23.370	23.954	24.553	25.167	25.796
Finca 12	27.966	40.831	42.875	45.046	23.663
Finca 13	25.424	40.619	42.875	45.046	47.326
Finca 14	22.230	22.786	23.355	23.939	24.538
Finca 15	19.380	19.865	20.361	20.870	21.392
Finca 16	21.090	21.617	22.158	22.712	23.279
Finca 17	20.292	20.799	21.319	21.852	22.399
Finca 18	21.660	22.202	22.757	23.325	23.909
<b>Gastos repercutidos</b>	<b>690</b>	<b>745</b>	<b>7.005</b>	<b>7.180</b>	<b>7.368</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>254.982</b>	<b>303.330</b>	<b>325.672</b>	<b>342.421</b>	<b>330.728</b>
<b>Gastos Repercutibles (% desocupación)</b>	<b>(844)</b>	<b>(865)</b>	<b>(7.892)</b>	<b>(8.089)</b>	<b>(8.291)</b>
<b>Gastos No repercutibles</b>	<b>(32.475)</b>	<b>(33.287)</b>	<b>(34.120)</b>	<b>(34.973)</b>	<b>(35.847)</b>
Finca 1	(1.966)	(2.016)	(2.066)	(2.118)	(2.170)
Finca 2	0	0	0	0	0
Finca 3	(4.245)	(4.351)	(4.460)	(4.571)	(4.686)
Finca 4	(1.624)	(1.664)	(1.706)	(1.748)	(1.792)
Finca 5	0	0	0	0	0
Finca 6	0	0	0	0	0
Finca 7	0	0	0	0	0
Finca 8	(4.009)	(4.109)	(4.212)	(4.317)	(4.425)
Finca 9	(1.785)	(1.830)	(1.875)	(1.922)	(1.970)
Finca 10	(2.288)	(2.345)	(2.404)	(2.464)	(2.525)
Finca 11	(2.288)	(2.345)	(2.404)	(2.464)	(2.525)
Finca 12	(4.151)	(4.254)	(4.361)	(4.470)	(4.582)
Finca 13	(1.790)	(1.835)	(1.881)	(1.928)	(1.976)
Finca 14	(1.709)	(1.752)	(1.795)	(1.840)	(1.886)
Finca 15	(1.602)	(1.642)	(1.683)	(1.725)	(1.768)
Finca 16	(1.709)	(1.752)	(1.795)	(1.840)	(1.886)
Finca 17	(1.602)	(1.642)	(1.683)	(1.725)	(1.768)
Finca 18	(1.709)	(1.752)	(1.795)	(1.840)	(1.886)
<b>Gastos de gestión y explotación</b>	<b>(37.528)</b>	<b>(37.903)</b>	<b>(38.282)</b>	<b>(38.665)</b>	<b>(39.052)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>184.134</b>	<b>231.274</b>	<b>245.379</b>	<b>269.694</b>	<b>247.538</b>

9. Anexo III: Balance de la sociedad PROMORENT SOCIMI

BALANCE PYME AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013  
PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA

Desde Apertura hasta Año. Incluye todos los cambios

	EJERCICIO		NÚMERO DE LA MEMORIA	EJERCICIO	
	2013	2012		2013	2012
<b>ACTIVO</b>					
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	7.149.218,28	7.207.218,72		8.117.817,27	
I. Bienes inmuebles	2.211,44	2.211,44	B	2.211,44	
II. Inmuebles inmatriculados	7.147.006,71	7.112.974,96	B	7.112.974,96	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a. l. plazo	8.871,12	8.898,48	B	8.898,48	
V. Inversiones financieras a largo plazo	4.216,93	4.216,93	B	4.216,93	
VI. Activos por impuesto diferido					
VII. Diferidos por depreciación de activos					
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	9.948,43	19.982,83		19.982,83	
I. Efectivo	389,77	87,17		87,17	
II. Deudoras comerciales y otras cuentas a cobrar	68,91	506,11		506,11	
a. Cuentas por ventas y prestaciones de servicios					
b. Cuentas por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo					
c. Cuentas por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo					
d. Cuentas por prestaciones de servicios a largo plazo					
III. Otros deudores	311,26	172,82		172,82	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a. l. plazo	8.787,00	22.444,00		22.444,00	
V. Inversiones financieras a corto plazo					
VI. Participaciones a corto plazo					
VII. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	-218,32	2.481,66		2.481,66	
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>7.156.366,71</b>	<b>7.227.201,55</b>		<b>8.137.800,10</b>	
<b>PASIVO</b>					
<b>A) PASIVO NO CORRIENTE</b>	136.206,81	119.217,63		119.217,63	
I. Deudas con entidades de crédito	136.206,81	119.217,63		119.217,63	
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo					
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo					
IV. Deudas con instituciones financieras					
V. Participaciones a largo plazo					
<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>	995.857,62	995.857,62		995.857,62	
I. Deudas con entidades de crédito	521.237,03	526.142,13		526.142,13	
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo					
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	472.270,61	472.270,61		472.270,61	
IV. Deudas con instituciones financieras					
V. Participaciones a largo plazo					
VI. Deudoras comerciales y otras cuentas a cobrar	3.350,00				
a. Cuentas por ventas y prestaciones de servicios					
b. Cuentas por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo					
c. Cuentas por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo					
d. Cuentas por prestaciones de servicios a largo plazo					
VII. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a. l. plazo					
VIII. Inversiones financieras a largo plazo					
IX. Inversiones financieras a corto plazo					
X. Participaciones a corto plazo					
XI. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes					
<b>TOTAL PASIVO (A+B)</b>	<b>7.156.366,71</b>	<b>7.227.201,55</b>		<b>8.137.800,10</b>	



## 10. Anexo IV: Fichas de análisis y valoración de mercado de los activos

**INCLUIDAS EN DOCUMENTO SEPARADO**

# Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



Ficha de Zona:

01

Local- sótano. calle Rincón, Guijuelo

## DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA:	V 1174.01 Local- Sótano Calle Rincón.
DELEGACIÓN:	Madrid
PRODUCTO:	Local comercial
CALLE:	Rincón, 1
MUNICIPIO:	Guijuelo
PROVINCIA:	Salamanca
FECHA Y VALORACIÓN:	15/10/2013
TENENCIA:	Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.
% DE TENENCIA:	100%

## SITUACIÓN

El activo objeto de valoración se encuentra situado en la calle Rincón número 1, del municipio de Guijuelo en la provincia de Salamanca. La calle Rincón es una calle sin salida ( Fondo de saco) situada en el centro del municipio, muy cercana a la iglesia.

El municipio de Guijuelo se localiza en la provincia de Salamanca ( Castilla y León) y más concretamente en la comarca de Salavterra a 50 km de la ciudad de Salamanca. Tiene una población de 6.001 habitantes (INE 2013) y una superficie de 63,23 km<sup>2</sup>. Uno de los aspectos más destacables de esta localidad es el gran peso que tiene la industria jamonera.

El municipio de Guijuelo se encuentra comunicado con Salamanca y el resto de España a través de la autopista A-66 ( Autovía Ruta de la Plata) que se extiende desde Gijón hasta Sevilla y la carretera nacional N-630. Así mismo, Guijuelo cuenta con una estación de autobuses que comunican el municipio con Salamanca, Madrid, Valladolid y Barcelona. La estación de tren más cercana, se encuentra en Salamanca.

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El activo objeto de valoración es un sótano, ubicado en un edificio residencial. La superficie del mismo asciende a 216,60 m<sup>2</sup>. El acceso al activo se realiza desde la calle Rincón, a través de una escalera. El estado actual es deficiente encontrándose las paredes en bruto y sin acondicionar. Anteriormente fue utilizado como almacén de jamones, por lo que está habilitado únicamente a tal efecto. Por otra parte, cuenta con acceso al local comercial situado en la planta baja a través de una escalera.

## INMUEBLE



## PLANO DE SITUACIÓN



## CUADRO DE SUPERFICIES

Fuente		
Tasación		
Plantas	Superficie	Uso
Sótano	216,60	Almacén
<b>TOTAL</b>	<b>216,60</b>	



Valoración de Inmueble:

01

Local- sótano. calle Rincón, Guijuelo

## SITUACIÓN ARRENDATORIA Y LEGAL

El activo objeto de estudio se encuentra vacante y sin arrendar.

Según consta en la nota simple registral, el activo está inscrito en el registro de la propiedad de Alba de Tormes. El titular del activo es la sociedad Promociones renta y mantenimiento, S.L. Cargas: Gravada con una hipoteca de 33,055,67 euros, a favor del Banco Español de Crédito S.A.

## MERCADO

En la zona del activo existe una alta disponibilidad de locales comerciales y los niveles de renta varían en función de la ubicación y estado de los activos. Las rentas más altas de la zona se encuentran en la calle Filiberto Villalobos que se sitúan en torno a los 5 - 6 €/m<sup>2</sup>/mes, situándose las rentas de las zonas aledañas, donde se encuentra el activo, entre los 3 - 4 €/m<sup>2</sup>/mes.

Se ha adoptado un unitario de 4 €/m<sup>2</sup> para esta valoración atendiendo a la situación y al estado del activo objeto de estudio.

Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Renta Mensual (€/mes)	Renta Unitaria (€/m <sup>2</sup> /mes)
Guijuelo	240	600	3
Guijuelo	70	400	6
Guijuelo	145	660	5
Guijuelo	190	900	5
Guijuelo	269	1.500	6

## VALORACIÓN - FACTORES CLAVE

La metodología empleada para la valoración del activo ha sido el método de comparación y el método de capitalización de rentas.

Hemos considerado una renta mensual unitaria del 4 €/m<sup>2</sup>/mes basada en los comparables de mercado encontrados en el estudio de mercado del entorno. Se ha llevado a cabo una ponderación del 30% de la renta de la planta sótano atendiendo a su uso como almacén y no como superficie comercial. Una vez ponderada, la renta unitaria para la planta sótano asciende a 1,2 €/m<sup>2</sup>/mes. Se ha obtenido una renta mensual de 294 €/mes.

Capitalizando esta renta a una yield de mercado del 8,25 % se obtiene un valor de mercado de 42.000 €. Para calcular el valor de mercado del activo en 2017 se ha capitalizando la renta actualizada de 2017 a una yield de mercado estimada para 2017 de 8,25% y estimando una desocupación del 5%.

## PLANO CATASTRAL



## VISTA AÉREA



## HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

METODO:	Comparación/Capitalización	€/m <sup>2</sup>	194 €/m <sup>2</sup>
PERIODO DE INVERSIÓN:	n/a	VALOR DE MERCADO 2013:	42.000 €
SUPERFICIE ALQUILABLE:	216,60	DESOCUPACIÓN ESTIMADA:	5,00%
USO CARACTERÍSTICO:	Comercial	EXIT YIELD 2017:	8,25%
% OCUPACIÓN:	100%	RENTA MDO ANUAL 2017:	3.444
RENTA UNITARIA MDO:	4 €/m <sup>2</sup> /mes	RENTA MDO MENSUAL 2017:	287,00
PONDERACIÓN P.SÓTANO:	30%	RENTA MDO MENSUAL :	294 €/m <sup>2</sup>
RENTA MDO MENSUAL :	294 €/m <sup>2</sup>	YIELD DE SALIDA 2017:	40.000 €
YIELD MDO:	8,25%		

# Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



Ficha de Zona:

02

Local- Planta baja. calle Rincón, Guijuelo

## DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA:	V.1174.02 Local- P.Baja Calle Rincón.
DELEGACION:	Madrid
PRODUCTO:	Local comercial
CALLE:	Rincón, 1
MUNICIPIO:	Guijuelo
PROVINCIA:	Salamanca
FECHA Y VALORACIÓN:	15/10/2013
TENENCIA:	Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.
% DE TENENCIA:	100%

## SITUACIÓN

El activo objeto de valoración se encuentra situado en la calle Rincón número 1, del municipio de Guijuelo en la provincia de Salamanca. La calle Rincón es una calle sin salida ( Fondo de saco) situada en el centro del municipio, muy cercana a la iglesia.

El municipio de Guijuelo se localiza en la provincia de Salamanca ( Castilla y León) y más concretamente en la comarca de Salvatierra a 50 km de la ciudad de Salamanca. Tiene una población de 6.001 habitantes (INE 2013) y una superficie de 63,23 km<sup>2</sup>. Uno de los aspectos más destacables de esta localidad es el gran peso que tiene la industria jamonera.

El municipio de Guijuelo se encuentra comunicado con Salamanca y el resto de España a través de la autopista A-66 (Autovía Ruta de la Plata) que se extiende desde Gijón hasta Sevilla y la carretera nacional N-630. Así mismo, Guijuelo cuenta con una estación de autobuses que comunican el municipio con Salamanca, Madrid, Valladolid y Barcelona. La estación de tren más cercana, se encuentra en Salamanca.

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El activo objeto de valoración es un local comercial en planta baja, ubicado en un edificio residencial. La superficie del mismo asciende a 183 m<sup>2</sup>. El acceso al activo se realiza desde la calle Rincón, a través de una puerta habilitada. Cuenta con una fachada exterior, visible desde la calle de la Iglesia, y con una rampa de acceso para vehículos. El espacio interior se distribuye en dos estancias diáfanas. Actualmente el local está acondicionado, con falso techo con luminarias empotradas, instalación eléctrica y de climatización. Se encuentran algunos desperfectos debido a las humedades. Por otra parte, cuenta con acceso al sótano a través de una escalera.

## INMUEBLE



## PLANO DE SITUACIÓN



## CUADRO DE SUPERFICIES

Fuente:		
Tacación:		
Plantas:	Superficie	Uso
P.Baja	183,00	Comercial
<b>TOTAL</b>	<b>183,00</b>	



Valoración de Inmueble:

02

Local- Planta baja.. calle Rincón, Guijuelo

## SITUACIÓN ARRENDATICIA

El activo objeto de estudio se encuentra vacante y sin arrendar.

Según consta en la nota simple registral, el activo está inscrito en el registro de la propiedad de Alba de Tormes. El titular del activo es la sociedad Promociones renta y mantenimiento, S.L. Cargas: Gravada con una hipoteca de 33,055,67 euros, a favor del Banco Español de Crédito S.A.

## MERCADO

En la zona del activo existe una alta disponibilidad de locales comerciales y los niveles de renta varían en función de la ubicación y estado de los activos. Las rentas más altas de la zona se encuentran en la calle Filiberto Vilalobos que se sitúan en torno a los 5 - 6 €/m<sup>2</sup>/mes, situándose las rentas de las zonas aledañas, donde se encuentra el activo, entre los 3 - 4 €/m<sup>2</sup>/mes.

Se ha adoptado un unitario de 4 €/m<sup>2</sup> para esta valoración atendiendo a la situación y al estado del activo objeto de estudio.

Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Renta Mensual (€/mes)	Renta Unitaria (€/m <sup>2</sup> /mes)
Guijuelo	240	600	3
Guijuelo	70	400	6
Guijuelo	145	660	5
Guijuelo	190	900	5
Guijuelo	269	1.500	6

## VALORACIÓN - FACTORES CLAVE

La metodología empleada para la valoración del activo ha sido el método de comparación y el de capitalización de rentas.

Hemos considerado una renta mensual unitaria del 4 €/m<sup>2</sup>/mes basada en los comparables de mercado encontrados en el estudio de mercado del entorno. Se ha obtenido una renta mensual de 732 €/mes. Capitalizando esta renta a una yield de mercado del 8,25 % se obtiene un valor de mercado de 117.000 €. Para calcular el valor de mercado del activo en 2017 se ha capitalizando la renta actualizada de 2017 a una yield de mercado estimada para 2017 del 8,25% y teniendo en cuenta una desocupación del 5%.

## PLANO CATASTRAL



## VISTA AÉREA



## HIPOTESIS DE VALORACIÓN

METODO:	Comparación/Capitalización	€/m <sup>2</sup>	639 €/m <sup>2</sup>
PERIODO DE INVERSIÓN:	n/a		
SUPERFICIE ALQUILABLE:	183,00		VALOR DE MERCADO 2013: 106.000 €
USO CARACTERÍSTICO:	Comercial		
% OCUPACIÓN:	0%		EXIT YIELD 2017: 8,25%
RENDA UNITARIA MDO:	4 €/m <sup>2</sup> /mes		RENDA ANUAL 2017: 9.696
PONDERACIÓN P.BAJA:	100%		RENDA MENSUAL 2017: 808
RENDA MDO MENSUAL:	828	€/m <sup>2</sup>	653 €/m <sup>2</sup>
YIELD MDO:	8,25%		VALOR DE SALIDA 2017: 112.000 €

# Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



Ficha de Zona:

03

Viviendas 3º Int Izda, Alcalá 80, Madrid

## DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA:	V 1114.03 Viviendas 3 Int Izda Alcalá 80 Madrid
DELEGACIÓN:	Madrid
PRODUCTO:	Vivienda
CALLE:	3º Int Izda, Alcalá 80
MUNICIPIO:	Madrid
PROVINCIA:	Madrid
FECHA Y VALORACIÓN:	15/10/2013
TENENCIA:	Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.
% DE TENENCIA:	100%

## SITUACIÓN

El activo objeto de valoración se encuentra situado en la calle de Alcalá número 80, muy próximo al parque del Retiro. La calle de Alcalá es una de las principales calles de Madrid por tratarse de la calle más larga y siendo una de las arterias de tráfico más relevantes. Se encuentra en la zona de influencia del Retiro se incluye este tramo en el barrio de Goya del distrito de Salamanca.

El barrio de Goya tiene una población de alrededor de 29.569 habitantes. Se encuentra situado al este de Madrid y está limitado por la calle Alcalá por el norte, que lo separa del barrio de Lista, por el este por la calle Doctor esquerdo y la plaza de Manuel Becerra que lo separan del barrio de Fuente del Berro, por el sur por la calle O'Donnell, por el oeste por la Príncipe de Vergara y el barrio de Recoletos.

El transporte público en la zona es muy completo. En metro, la estación de Príncipe de Vergara con parada de las líneas 9 (Mirasierra-Puerta de Arganda) y 2 (Cuatro Caminos-Las Rosas) se encuentra a escasos metros del activo y en las inmediaciones se encuentran las estaciones de Retiro (Línea 2) y Goya donde hay parada de las líneas 2 (Cuatro Caminos-Las Rosas) y 4 (Pinar de Chamartín-Argüelles). En cuanto a autobuses urbanos, por encontrarse el activo en la confluencia de las calles Alcalá, O'Donnell, Menéndez Pelayo y Príncipe de Vergara se encuentran paradas de gran número de líneas de autobuses (2, 15, 20, 28, 29, 52, 146, 152, L2).

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de tres viviendas en la tercera planta del edificio ubicado en la calle de Alcalá número 80. Se encuentran situadas en la mano izquierda de la escalera interior con la nomenclatura 3º Int. Izda A, 3º Int. Izda B y 3º Int. Izda C. La vivienda A tiene una superficie total construida de 35,13 m²; la vivienda B cuenta con una superficie construida de 35,13 m² y la vivienda C de 35,81 m². El conjunto de estas tres viviendas supone una cuota de participación del 3,87% del edificio de Alcalá 80. En la actualidad las tres se encuentran arrendadas.

## INMUEBLE



## PLANO DE SITUACIÓN



## CUADRO DE SUPERFICIES

Tasación	Construida con comunes	
Uso	Superficie	Uds.
Vivienda	35,13	1
Vivienda	35,13	1
Vivienda	35,81	1
<b>TOTAL</b>	<b>106,07</b>	<b>3</b>



Valoración de Inmueble:

03 Viviendas 3º Int Izda, Alcalá 80, Madrid

## SITUACIÓN ARRENDATICIA

\*En la actualidad según la información facilitada por el cliente se encuentran arrendados los tres pisos con contratos de una duración de un año y prorrogables anualmente. Las fechas de inicio son las siguientes: A. 02 de agosto de 2013; B. 1 de julio de 2013; y C. 1 de diciembre de 2013.  
\*En la renta estipulada se incluye el importe correspondiente a los gastos de comunidad que ascienden a unos 30 €/mes por piso.  
\*Tal como figura en el contrato de cesión de viviendas aportado por el cliente, la propiedad debe pagar un 20% de la renta percibida a la sociedad Marqués de Ariabán S.A. en concepto de gestión.

## MERCADO

\*Los precios de la vivienda a lo largo del año 2012 han mostrado el mayor ajuste desde el inicio de la crisis inmobiliaria. El ajuste interanual en 2012 se va a situar en un 13% aproximadamente. El ajuste acumulado desde máximos de 2008 ha sido del 29%. \*El mercado de alquiler sigue creciendo en importancia representando en la actualidad el 16% del mercado residencial. El cambio ha sido muy significativo en los últimos años al no representar el mercado de alquiler más del 7% en el año 2006. No obstante, España queda lejos de otros países del entorno donde el alquiler se sitúa de media por encima del 30%. \*En la zona en la que se encuentra el activo objeto de valoración las rentas detectadas en el entorno para viviendas de entre 30 y 50 m² oscilan entre los 550 y los 700 €/m² dependiendo de la ubicación y el estado de las mismas así como de los gastos de comunidad del edificio.

A continuación se muestran los comparables obtenidos en el estudio de mercado.

Ubicación	Superficie (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)
General Pardinas, 3	35	145.000	4.143	-	-
Jorge Juan, 71	40	155.000	3.875	-	-
Duque de Sesto, 15	62	310.000	5.000	-	-
Alcalá	35	-	-	600	17,14
Calle Goya	40	-	-	700	17,5
Jorge Juan 57	34	-	-	500	14,71

## VALORACIÓN - FACTORES CLAVE

\*Se ha considerado que las rentas que se están percibiendo se encuentran a niveles de mercado.  
\*Se ha calculado el valor actual de mercado a través del método de capitalización de rentas. Se ha capitalizado la renta neta anual de cada inmueble a una yield de mercado del 4,25%.  
\*Se ha obtenido el valor de salida en el año 2017 capitalizando la renta de ese año (2017) a una yield estimada del 4,25% y estimando una desocupación del 5%.

## PLANO DE URBANISMO



## VISTA AÉREA



## HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:	Capitalización de rentas	PLAZO COMERCIALIZACIÓN:	-
PERIODO DE INVERSIÓN:	n/a	HONORARIOS ALQUILER:	-
SUPERFICIE CONSTRUIDA	106,07	GASTOS DE ADQUISICIÓN:	-
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial	GASTOS NO REC.:	IBI
Nº:	3	EXIT YIELD:	-
OTROS:	-	RENTA DE MERCADO 2013	1.590 €/mes
% OCUPACIÓN:	0	RENTA DE MERCADO 2017	1.755 €/mes
RENTA ACTUAL ANUAL:	19.080	VALOR DE MERCADO 2013:	424.000 €
YIELD MDO:	4,25%	VALOR DE SALIDA EN 2017:	471.000 €

# Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI

## Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



Ficha de Zona:

04

Vivienda Unifamiliar, Alicante

### DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA:	V 1174 Playa de San Juan, Alicante
DELEGACIÓN:	Madrid
PRODUCTO:	Vivienda Unifamiliar
CALLE:	Clara de Campoamor, 12
MUNICIPIO:	Alicante
PROVINCIA:	Alicante
FECHA Y VALORACIÓN:	15/10/2013
TENENCIA:	Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.
% DE TENENCIA:	100%

### SITUACIÓN

El activo, objeto de valoración, está situado en la calle Clara de Campoamor, número 12, vivienda 3. Se encuentra dentro de la urbanización Residencial Costa Blanca, barrio Playa De San Juan en Alicante.

El barrio Playa de San Juan se encuentra en las periferias de Alicante, situado al noreste de la ciudad. Limita al sur con el Cabo de las Huertas, al oeste con la Albufera, al norte con el municipio de Campello y al este con el Mar Mediterráneo.

Es una zona residencial con hoteles y un campo de golf. La playa San Juan está a 2 km del activo. En el entorno próximo dispone de todos los equipamientos necesarios: comerciales, asistenciales, deportivos, de ocio y zonas verdes.

Comunicaciones con el resto de la ciudad a través de autobuses urbanos y tranvía, con la estación más cercana "Campo de Golf". La ciudad se encuentra comunicada a nivel nacional e internacional mediante autobuses interurbanos, ferrocarril, puerto y aeropuerto. El aeropuerto más cercano al inmueble está situado a 20 km.

Zonas de aparcamiento en vías públicas y parcelas privadas.

### DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda unifamiliar de 243 m<sup>2</sup> (según la información catastral). Año de construcción 2005. Está situada al lado del campo de golf, teniendo vistas al mismo.

Vivienda está dividida en tres plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. En planta baja están situados: vestíbulo, comedor-estar, aseo, escalera, dos porches y terraza con jardín de 23,33 m<sup>2</sup>. En planta primera están situados: distribuidor, escalera, tres dormitorios y dos baños. En planta segunda están situados: buhardilla y dos terrazas descubiertas de 23,55 m<sup>2</sup>.

La vivienda dispone de portero automático, puerta de seguridad y aire acondicionado. Se encuentra en buen estado de conservación, presenta el mantenimiento adecuado de sus acabados e instalaciones.

### INMUEBLE



### PLANO DE SITUACIÓN



### CUADRO DE SUPERFICIES

Fuente: Catastro		
Uso	Superficie	Uda.
Vivienda	243,00	1
<b>TOTAL</b>	<b>243,00</b>	<b>1</b>



Valoración de Inmueble:

04 Vivienda Unifamiliar, Alicante

### SITUACIÓN ARRENDATICA

La vivienda se encuentra arrendada con contrato de temporada firmado el 1 de julio de 2013 con duración de seis meses hasta el 31 de diciembre de 2013. No se contempla prórroga.

La renta mensual asciende a 1.200 euros según información facilitada por la sociedad, lo que representa una renta semestral de 7.200 euros.

### MERCADO

En la zona donde está ubicado el activo la oferta de inmuebles de similares características al inmueble valorado, con el grado de antigüedad parecido es de nivel medio-alto y supera actualmente la demanda.

En general, en esta zona de la ciudad la oferta se centra principalmente en viviendas unifamiliares. Se han localizado urbanizaciones de viviendas unifamiliares cuyo tamaño medio ronda los 300 m<sup>2</sup> construidos.

Los precios unitarios de venta de viviendas unifamiliares oscilan entre 900 y 1.300 €/m<sup>2</sup>, dependiendo de la superficie y ubicación. Son urbanizaciones cerradas que disponen de piscina, pistas de pádel. Cada vivienda tiene incluido mínimo una plaza de garaje. A continuación se muestran los comparables obtenidos en el estudio de mercado.

Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (€) Precio	Unitario €/m <sup>2</sup> Unitario €/m <sup>2</sup> mes
Clara campoamor 12	250	290.000	1.160
Clara campoamor 14	240	275.000	1.146
Clara campoamor 12	250	320.000	1.280
Golf Costa Blanca	250	290.000	1.160
Playa San Juan	240	1.100	5
Playa San Juan	230	1.200	5

### VALORACIÓN - FACTORES CLAVE

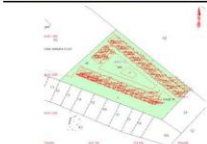
Para la valoración se ha empleado el Método de Comparación.

Cara a la valoración, se han tomado en consideración principalmente los testigos en oferta en la misma urbanización en la que se encuentra el activo. Todos los precios de oferta adoptados han sido ponderados en función de su ubicación, superficie y características propias del activo.

Tras analizar el mercado de oferta de activos similares, se ha asumido un precio unitario de 1.100 €/m<sup>2</sup> para las viviendas unifamiliares, objeto de valoración.

Para obtener el valor de salida a la fecha de 2017 se ha capitalizado la renta anual del mismo año a una yield de mercado de 6%.

### PLANO DE URBANISMO



### VISTA AÉREA



### HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:	Comparación	PLAZO COMERCIALIZACIÓN:	-
PERIODO DE INVERSIÓN:	n/a	GASTOS DE ADQUISICIÓN:	-
SUPERFICIE ALQUILABLE	243	RENTA MENSUAL 2013	1.200 €/mes
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial	RENTA MENSUAL 2017	1.325 €/mes
Nº:	1	VALOR €/m <sup>2</sup> 2013	1.100 €/m <sup>2</sup>
OTROS:	-	VALOR €/m <sup>2</sup> 2017	909 €/m <sup>2</sup>
% OCUPACIÓN:	0	YIELD:	6%
RENTA ACTUAL ANUAL:	n/a	VALOR DE MERCADO 2013:	267.000 €
RENTA DE MERCADO ANUAL	n/a	VALOR DE SALIDA 2017:	221.000 €

# Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI

## Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



Ficha de Zona:

05

Terreno en Mijas, Málaga.

### DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA:	V 11745 Mijas, Málaga
DELEGACIÓN:	Madrid
PRODUCTO:	Suelo de uso comercial y equipamiento hotelero
CALLE:	Parcela 42543
MUNICIPIO:	Mijas
PROVINCIA:	Málaga
FECHA Y VALORACIÓN:	15/10/2013
TENENCIA:	Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI S.A.
% DE TENENCIA:	100%

### SITUACIÓN

Los terrenos objeto de valoración están situados en la urbanización Buenavista, SUPS-11, paraje osunilla baja, sector 50, situado en el término municipal de Mijas, provincia Málaga.

El municipio está situado en la Costa del Sol, a 30 km al suroeste de la capital de provincia, e integrado en la comarca de la Costa del Sol Occidental. Tiene una población de 82.124 habitantes (INE a enero de 2012), lo que lo convierte en el tercer municipio de la provincia en cuanto a población. Mijas es uno de los términos más extensos de la Provincia de Málaga con 149 Km<sup>2</sup>.

La mayoría del término municipal corresponde a la zona montañosa. El municipio presenta desarrollo urbano creciente en la costa.

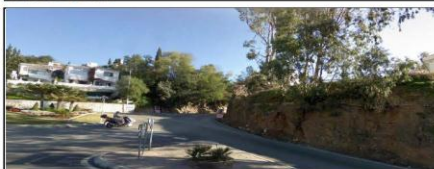
Mijas cuenta con tres núcleos urbanos: Mijas Pueblo, Las Lagunas y la Cala. El primero de ellos es el clásico pueblo andaluz que alberga los monumentos y el centro administrativo, Las Lagunas es la parte más moderna del término municipal, donde se encuentran la zona industrial y comercial, la mayoría de los servicios municipales y una parte de las urbanizaciones. La Cala es el núcleo costero dedicado al turismo y residencial.

Mijas dispone de un servicio de transportes interurbanos que conecta el municipio con la Provincia de Málaga. Además cuenta con tres líneas de autobuses urbanos en Las Lagunas.

### DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

\*El terreno objeto de estudio está ubicado en el término municipal de Mijas, cercano a los Núcleos Urbanos de Benalmádena, Arroyo de la Mial y Mijas, a pie de la CN-MA-408. La superficie del suelo es de 3.623 m<sup>2</sup>.  
\*La parcela está rodeada de urbanizaciones residenciales. Linda al noroeste: con la calle de la Endna, al suroeste: con medianera de la parcela privada destinada a vivienda unifamiliar; al noreste: con la rotonda y zona verde. Al suroeste: con la carretera MA-408.  
\*La parcela presenta forma irregular y se encuentra libre de construcción alguna.  
\*El acceso se realiza a través de la MA-408 y mediante vial c/ de la Endna de la Urbanización Buenavista.

### FOTO DE LA ZONA



### PLANO DE SITUACIÓN



### CUADRO DE SUPERFICIES

Superficies adoptadas según el anteproyecto:	
Superf. del suelo:	3.623 m <sup>2</sup>
Superf. Const. Cerrada:	5.593,72 m <sup>2</sup>
Superf. Dependencias:	3.868,10 m <sup>2</sup>
Superf. Garajes:	1.725,62 m <sup>2</sup>
Superf. Terrazas:	1.447,46 m <sup>2</sup>



Valoración de Inmueble:

05 Terreno en Mijas, Málaga.

### SITUACIÓN URBANÍSTICA

Cuando entró en vigor el Plan General, el suelo objeto de estudio estaba clasificado como Suelo Urbanizable Programado en Régimen Transitorio S-11.

El técnico municipal Ivan Cueva manifiesta que las obras de urbanización aún no han sido reordenadas, si bien muchas de las parcelas ya disponen de todos los servicios. Tanto este técnico como el Arquitecto Municipal no saben discernir si la parcela objeto de estudio está en esta situación.

La presente parcela es objeto de una modificación del Plan General que matiza la zonificación para permitir, además del comercial, otros usos de equipamiento en la parcela, en concreto el hotelero asistencial privado.

Hasta que la modificación no sea aprobada definitivamente y publicada no estará en vigor. Hasta ese momento podría sufrir modificaciones.

La gestión urbanística pendiente previa a la construcción: 12 meses (6 meses de aprobación provisional de la modificación del Plan y 6 meses de aprobación definitiva).

### MERCADO

La situación económica de España sigue siendo muy preocupante a la vista de los últimos datos macroeconómicos conocidos. En este contexto económico, el mercado inmobiliario ha continuado su proceso de reajuste generalizado.

En estos momentos la demanda de suelo, no viéndose exenta la tipología de suelo objeto de estudio, se muestra inexistente (esto es debido principalmente al elevado riesgo que este tipo de producto representa en España).

En el mercado nacional se ha observado una tendencia descendente en los precios de este tipo de activo. Cae el interés por encontrar nuevas oportunidades, estamos ante una situación de escasez de compradores, muchos promotores españoles no tienen en sus planes de expansión el buscar más suelo para desarrollar.

Según el estudio de mercado, el precio medio por habitación en los hoteles asistidos similares al proyectado es de 1.725€/mes. Se trata de un alquiler orientado a estancias largas. Este unitario supone unos ingresos anuales de 1.118.000€. Sobre estos ingresos se ha aplicado un descuento del 30% por los gastos de personal y mantenimiento del hotel; lo que supone unos ingresos netos de 782.000€ anuales. En este tipo de producto las yield exigidas se sitúan entre 8.5% y 10.5%. Capitalizando los ingresos netos a una yield de mercado estimada de 9% se ha obtenido el valor del producto terminado que asciende a 8.690.000€.

### VALORACIÓN - FACTORES CLAVE

Para la valoración del suelo se ha empleado el Método Residual Dinámico. Se ha adoptado el anteproyecto presentado por el cliente en el cual se considera la realización de un edificio hotelero asistido de 4 estrellas con sus servicios y de infraestructura de servicios sociosanitarios privados y públicos. Se ha adoptado un unitario de venta de 1.550 €/m<sup>2</sup> que supone un precio por habitación de 160.560€. La superficie construida cerrada según el anteproyecto es de 5.593,72 m<sup>2</sup> (3.868,10m<sup>2</sup> - dependencias y 1.725,62m<sup>2</sup> - garajes). Superficie de las terrazas: Cubierta- 744,75 m<sup>2</sup> y descubierta - 702,71 m<sup>2</sup>. Se estima un periodo de construcción de una fase de 18 meses. Se ha aplicado una tasa de 12% teniendo en cuenta la gestión urbanística pendiente (1 año).

### PLANO DE URBANISMO



### VISTA AÉREA



### HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

METODO:	Residual	PLAZO DE URBANIZACIÓN:	1 año
SUPERFICIE BRUTA:	3.623 m <sup>2</sup>	PLAZO CONSTRUCCIÓN:	18 meses
SUPERFICIE CERRADA:	5.594 m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> SUELO:	469 €/m <sup>2</sup>
USO CARACTERÍSTICO:	comercial y equipamiento hotelero	REPERCUSIÓN:	304 €/m <sup>2</sup>
Nº de habitaciones:	54	TASA (1 año)	12%
COSTES CONST.:	721 €/m <sup>2</sup>	YIELD DE SALIDA:	9%
COSTES CONST. (GARAJE):	359 €/m <sup>2</sup>	VALOR DE MERCADO 2013:	1.700.000 €
COSTES CONST. (terrazas)	300 €/m <sup>2</sup>		

# Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



Ficha de Zona:

06-07

Suelo Rústico Navalagamella

## DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA:	V 1174-6-7 Navalagamella-Parcela 2-4
DELEGACIÓN:	Madrid
PRODUCTO:	Terreno Rústico
CALLE:	Parcela 02-04
MUNICIPIO:	Navalagamella
PROVINCIA:	Madrid
FECHA Y VALORACIÓN:	15/10/2013
TENENCIA:	Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.
% DE TENENCIA:	100%

## SITUACIÓN

El terreno objeto de valoración está situado dentro del municipio de Navalagamella, situado al suroeste del término municipal de Navalagamella, a pocos minutos del centro de la localidad.

Dicho municipio tiene una población de 2.392 habitantes (INE a enero de 2012). Con sus 76 km<sup>2</sup> es uno de los términos municipales más grandes de Madrid. Está situado en la sierra oeste, junto al río Perales. Su confluencia con el arroyo de Valdeyernos le incluyó en el catálogo de espacios naturales de la Comunidad de Madrid.

La actividad principal es el sector agropecuario. El entorno que rodea al inmueble es rústico.

El pueblo está comunicado con Madrid a través de la línea de autobuses M-642, desde el intercambiador de Mondoña.

Equipamientos suficientes: sanitarios, comerciales, docentes, lúdicos, asistenciales, deportivos disponibles en la zona urbana.

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

\*Las parcelas objeto de estudio están ubicadas en Navalagamella. La primera de ellas, identificada con el número 2, tiene una superficie de 78.426 m<sup>2</sup> y la segunda, identificada con el número 4, tiene una superficie de 20.516 m<sup>2</sup>. Actualmente es un suelo rústico, clasificado por la NNSS como suelo de reserva metropolitana (equivalente, según la Ley del Suelo, al suelo urbanizable).  
\* Dichas parcelas tienen forma irregular y llana. Son colindantes con la carretera autonómica que une Quijorna y Navalagamella.  
\* No existen edificaciones sobre el terreno. En la actualidad no se siembra y se aprovechan los pastos naturales para alimentar el ganado.

## FOTO INMUEBLE



## PLANO DE SITUACIÓN



## CUADRO DE SUPERFICIES

Sup bruta Parcela 2 (m <sup>2</sup> )	78.426
Sup bruta Parcela 4 (m <sup>2</sup> )	20.516
<b>TOTAL</b>	<b>98.942 m<sup>2</sup></b>



Valoración de Inmueble:

06-07 Suelo Rústico Navalagamella

## SITUACIÓN URBANÍSTICA

El marco normativo en el que se ha movido o moverá cualquier actuación que se pretenda en el inmueble y/o local, vendrá determinado básicamente por la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid. Normas y Subsidiarias del municipio de Navalagamella, aprobadas el 16 de julio de 1976 y modificaciones. La parcela está clasificada por las NNSS como Suelo de Reserva Metropolitana (Equivalente, según la Ley del Suelo, al Suelo Urbanizable). Este suelo está formado por las superficies destinadas a la constitución de un sistema de comunicaciones, paisajes, ambiente e instalaciones indispensables para las necesidades metropolitanas. Se calificará y desarrollará mediante la aprobación de Planes Especiales de protección de comunicaciones, paisajes u otras finalidades análogas. En tanto no se aprueben estos Planes Especiales, se someterá a la normativa indicada para el Suelo Rústico.

## SITUACIÓN ARRENDATICIA

Se encuentra arrendada con contrato firmado el 15 de agosto de 2013 vigente desde el 1 de septiembre de 2013 por 10 años hasta el 31 de agosto de 2023. La renta mensual asciende a 1.000 €/mes, el inquilino cuenta con 4 meses de carencia.

## MERCADO

La situación económica de España sigue siendo muy preocupante a la vista de los últimos datos macroeconómicos conocidos. En este contexto económico, el mercado inmobiliario ha continuado su proceso de reajuste generalizado.

El mercado de suelo ha ido reduciéndose desde comienzos de la crisis actual. En estos momentos la demanda de suelo, no viéndose exenta la tipología de suelo rústico, se muestra inexistente (esto es debido principalmente al elevado riesgo que este tipo de producto representa en España).

Se ha analizado el mercado próximo a los terrenos objeto de estudio, observándose un mercado de oferta escaso. La horquilla de precios de venta en la que se encuentran los activos comparables se sitúa entre 1-4 €/m<sup>2</sup>. A continuación se muestran los comparables.

Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (€)	€/m <sup>2</sup>
Fresnedillas de la Oliva	18.400	45.000	2,45
Colmenar del Arroyo	34.000	98.000	2,88
Colmenar del Arroyo	33.300	82.000	2,46
Fresnedillas de la Oliva	30.200	49.900	1,65

## VALORACIÓN - FACTORES CLAVE

Para la valoración se ha empleado el Método de Capitalización de Rentas, tanto en para el valor a fecha actual como al año 2017.

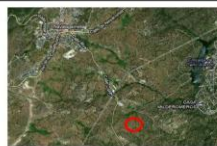
Para obtener el valor de mercado actual se ha tomado la renta arrendaticia de 1.000 €/mes y se ha capitalizado a una tasa del 7%.

Para calcular el valor de salida de 2017, hemos aplicado un yield del 7,25% a la renta de mercado del mismo año (13.246 €/año).

## PLANO DE URBANISMO



## VISTA AÉREA



## HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:	Capitalización	PRECIO DE VENTA VIV:	
SUPERFICIE BRUTA:	98.942 m <sup>2</sup>	PRECIO VENTA GARAJE:	
SUPERFICIE EDIFICABLE:	n.a.	PLAZO DE URBANIZACIÓN:	
USO CARACTERÍSTICO:	Rústico	PLAZO CONSTRUCCIÓN:	
Nº DE VIVIENDAS:	-	CRECIMIENTO PRECIOS:	
OTROS:	-	RENTA DE MERCADO 2013:	1.000 €/mes
RENTA ANUAL ACTUAL	12.000	RENTA ESTIMADA 2017:	1.104 €/mes
COSTES CONST. (GARAJE):	-	VALOR DE MERCADO 2013:	171.000 €
PRECIO DE VENTA LOCAL:	-	VALOR DE SALIDA 2017:	183.000 €

# Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



Ficha de Zona:

08

Vivienda San Lorenzo de El Escorial

## DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA:	V 1174.8 San Lorenzo de El Escorial
DELEGACIÓN:	Madrid
PRODUCTO:	Vivienda Pluri-familiar
CALLE:	Pº Carlos III, 26
MUNICIPIO:	San Lorenzo de El Escorial
PROVINCIA:	Madrid
FECHA Y VALORACIÓN:	15/10/2013
TENENCIA:	Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.
% DE TENENCIA:	100%

## SITUACIÓN

El activo objeto de valoración está situado en el paseo de Carlos III, número 26 en San Lorenzo de El Escorial justo detrás del Monasterio y frente a la entrada al club de golf de La Herrería.

San Lorenzo de El Escorial es un municipio de la Comunidad de Madrid situado al noroeste de la región, a 47 km de Madrid. Limita al norte con Guadarrama, al oeste con Santa María de la Alameda, Robledo de Chavela y la provincia de Ávila, al este con Alpedrete y Collado Villalba y al sur con El Escorial y Zarzalejo. El municipio tiene 18.545 habitantes (INE 2012).

San Lorenzo de El Escorial está comunicado por la M-600 con Guadarrama y con la autopista A-6 (Madrid-La Coruña). La M-505 une con El Escorial, Galapagar y Las Rozas y, desde aquí, con Madrid. El municipio cuenta con líneas urbanas e interurbanas de autobuses que lo comunican con Madrid u otros municipios. También se conecta con la capital a través de líneas de cercanías. El aeropuerto más cercano es el de Madrid Barajas, que está a más o menos 65 km. El municipio tiene equipamientos y dotaciones de todo tipo en el casco urbano.

El turismo, la hostelería y el comercio constituyen las principales actividades económicas de San Lorenzo de El Escorial.

Una parte de municipio está bajo la protección ambiental, sin embargo, la localidad ha experimentado un importante crecimiento urbanístico en los últimos años. Se han creado nuevas urbanizaciones en las zonas que no se encuentran bajo dicha protección.

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

La vivienda, el objeto de valoración es tipo dúplex, según registro tiene 174 m<sup>2</sup>. Está situada en un edificio de viviendas colectivas en bloque aislado de 4 alturas de uso residencial distribuido en viviendas dúplex. Se encuentra en una urbanización cerrada que dispone de zonas verdes, piscina y zonas de juegos. La vivienda objeto de valoración se encuentra en buen estado de conservación. Fue construida en el año 1987.

La vivienda está distribuida en dos plantas. La planta baja consta de porche, salón-comedor, cocina, dormitorio con cuarto de baño ensuite y patio interior. La planta primera cuenta con tres dormitorios, dos cuartos de baño y distribuidor. La vivienda se encuentra en un buen estado de conservación.

## INMUEBLE



## PLANO DE SITUACIÓN



## CUADRO DE SUPERFICIES

Fuente Registro		
Uso	Superficie	Uds.
Vivienda	174,00	-
<b>TOTAL</b>	<b>174,00</b>	<b>1</b>



Valoración de Inmueble:

08

Vivienda San Lorenzo de El Escorial

## SITUACIÓN ARRENDADITIA Y TENENCIA

Propietario (Pleno Dominio) - Marqués de Albarán S.A. 100% de pleno dominio por compraventa.

Según la nota simple, la vivienda tiene una servidumbre. No obstante, cara a la valoración, no se han tenido en cuenta las cargas.

Esta vivienda se ha venido arrendando de forma estacional el último contrato fue por un periodo de 4 meses, desde el 1 de junio de 2013 hasta el 30 de septiembre de 2013. En la actualidad la vivienda se encuentra libre de inquilinos.

La última renta percibida ascendió a 1.100 €/mes.

## MERCADO

En la zona donde está ubicado el activo, la oferta de inmuebles de similares características al inmueble valorado, con el grado de antigüedad parecido, es de nivel medio y supera actualmente la demanda.

En general en esta zona del municipio hay oferta de viviendas unifamiliares y pluri-familiares en urbanizaciones cerradas que disponen de piscina, pistas de pádel, jardines, etc. Algunas de las viviendas tienen incluido una plaza de garaje.

Actualmente, en la urbanización en la que se encuentra el activo, hay una vivienda en venta y un dúplex-atico de 3 habitaciones por 475.000 euros "asking price".

A continuación se muestran los comparables obtenidos en el estudio de mercado.

Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (€) / Precio	Unitario €/m <sup>2</sup> / €/m <sup>2</sup> mes
Paseo Carlos III, 21	160	475.000	2.969
Paseo Carlos III	150	348.000	2.320
Calle Timoteo Padros, 5	330	395.000	1.803
Avenida Conde de Aranda, 3	127	330.000	2.598
Paseo Carlos III 76	160	990	5,50
Timoteo Padros, 29	200	1.250	6,25

## VALORACIÓN - FACTORES CLAVE

Cara a la valoración, se han tomado en consideración principalmente los testigos en oferta en la misma urbanización en la que se encuentra el activo.

Sobre dichos comparables, se ha aplicado un descuento de un 10% en concepto de negociación.

La vivienda objeto de valoración tiene características que la sitúan por encima de los testigos encontrados.

Destacan los alquileres de la zona en periodos estivales. En la actualidad la vivienda se encuentra libre de inquilinos.

Se ha adoptado un precio unitario de mercado de 2.875€/m<sup>2</sup>.

Para calcular el valor de salida se ha capitalizado la renta de mercado de 2017 (1.100€/mes) a una yield del 5% y se ha tenido en cuenta un periodo de alquiler estacional de 6 meses.

## PLANO DE URBANISMO



## VISTA AÉREA



## HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

METODO:	Comparación	PLAZO COMERCIALIZACIÓN:	-
PERIODO DE INVERSIÓN:	n/a	HONORARIOS ALQUILER:	-
SUPERFICIE CONSTRUIDA	174 m <sup>2</sup>	GASTOS DE ADQUISICIÓN:	-
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial	GASTOS NO REC.:	-
Nº:	1	EXIT YIELD:	5%
OTROS:	-	RENTA DE MERCADO 2013	1.000€/mes
% OCUPACIÓN:	0	RENTA DE MERCADO 2017	1.100 €/mes
RENTA ACTUAL MENSUAL:	1.100 €/mes	VALOR DE MERCADO 2013:	500.000 €
RENTA DE MERCADO ANUAL:	n/a	VALOR DE SALIDA 2017:	132.000 €



# Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



Ficha de Zona:

09

Viviendas 4º Int Izda, Alcalá 80, Madrid

## DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA:	V 1174.09 Viviendas 4 Int Izda Alcalá 80 Madrid
DELEGACIÓN:	Madrid
PRODUCTO:	Vivienda
CALLE:	3º Int Izda, Alcalá 80
MUNICIPIO:	Madrid
PROVINCIA:	Madrid
FECHA Y VALORACIÓN:	15/10/2013
TENENCIA:	Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.
% DE TENENCIA:	100%

## SITUACIÓN

El activo objeto de valoración se encuentra situado en la calle de Alcalá número 80, muy próximo al parque del Retiro. La calle de Alcalá es una de las principales calles de Madrid por tratarse de la calle más larga y siendo una de las arterias de tráfico más relevantes. Se encuentra en la zona de influencia del Retiro se incluye este tramo en el barrio de Goya del distrito de Salamanca.

El barrio de Goya tiene una población de alrededor de 29.569 habitantes. Se encuentra situado al este de Madrid y está limitado por la calle Alcalá por el norte, que lo separa del barrio de Lista, por el este por la calle Doctor esquerdo y la plaza de Manuel Becerra que lo separan del barrio de Fuente del Berro, por el sur por la calle O'Donnell, por el oeste por la Príncipe de Vergara y el barrio de Recoletos.

El transporte público en la zona es muy completo. En metro, la estación de Príncipe de Vergara con parada de las líneas 9 (Mirasierra-Puerta de Arganda) y 2 (Cuatro Caminos-Las Rosas) se encuentra a escasos metros del activo y en las inmediaciones se encuentran las estaciones de Retiro (Línea 2) y Goya donde hay parada de las líneas 2 (Cuatro Caminos-Las Rosas) y 4 (Pinar de Chamartín-Argüelles). En cuanto a autobuses urbanos, por encontrarse el activo en la confluencia de las calles Alcalá, O'Donnell, Menéndez Pelayo y Príncipe de Vergara se encuentran paradas de gran número de líneas de autobús (2, 15, 20, 28, 29, 52, 146, 152, L2).

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de tres viviendas en la cuarta planta del edificio ubicado en la calle de Alcalá número 80. Se encuentran situadas en la mano izquierda de la escalera interior con la nomenclatura 4º int. Izda A; 4º int. Izda B y 4º int. Izda C. La vivienda A tiene una superficie total construida incluyendo zonas comunes de 35,13 m²; la vivienda B cuenta con una superficie construida con comunes de 39,63 m² y la vivienda C de 31,31 m². El conjunto de estas tres viviendas supone una cuota de participación del 3,87% del edificio de Alcalá 80. En la actualidad las tres se encuentran arrendadas.

## INMUEBLE



## PLANO DE SITUACIÓN



## CUADRO DE SUPERFICIES

Fuente Tasación		
Uso	Superficie	Uds.
Vivienda	35,13	1
Vivienda	39,63	1
Vivienda	31,31	1
<b>TOTAL</b>	<b>106,07</b>	<b>3</b>



Valoración de Inmueble:

09 Viviendas 4º Int Izda, Alcalá 80, Madrid

## SITUACIÓN ARRENDATICIA

\*En la actualidad según la información facilitada por el cliente se encuentran arrendados los pisos A y B con contratos de una duración de un año y prorrogables anualmente. Las fechas de inicio son las siguientes: A: 1 de junio de 2013; B: 1 de marzo de 2012. El piso letra C se encuentra vacante.

En la renta estipulada se incluye el importe correspondiente a los gastos de comunidad que ascienden a unos 30 €/mes por piso.

Tal como figura en el contrato de cesión de viviendas aportado por el cliente; la propiedad debe pagar un 20% de la renta percibida a la sociedad Marqués de Arlabán S.A. en concepto de gestión.

## MERCADO

\* Los precios de la vivienda a lo largo del año 2012 han mostrado el mayor ajuste desde el inicio de la crisis inmobiliaria. El ajuste interanual en 2012 se va a situar en un 13% aproximadamente. El ajuste acumulado desde máximos de 2008 ha sido del 29%. \*El mercado de alquiler sigue creciendo en importancia representando en la actualidad el 16% del mercado residencial. El cambio ha sido muy significativo en los últimos años al no representar el mercado de alquiler más del 7% en el año 2006. No obstante, España queda lejos de otros países del entorno donde el alquiler se sitúa de media por encima del 30%. \* En la zona en la que se encuentra el activo objeto de valoración las rentas detectadas en el entorno para viviendas de entre 30 y 50 m² oscilan entre los 550 y los 700 €/m² dependiendo de la ubicación y el estado de las mismas así como de los gastos de comunidad del edificio.

A continuación se muestran los comparables obtenidos en el estudio de mercado.

Ubicación	Superficie (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)
General Pardinas, 3	35	145.000	4.143	-	-
Jorge Juan, 71	40	155.000	3.875	-	-
Duque de Sesto, 15	62	310.000	5.000	-	-
Alcalá	35	-	-	600	17,14
Calle Goya	40	-	-	700	17,5
Jorge Juan 57	34	-	-	500	14,71

## VALORACIÓN - FACTORES CLAVE

\*Se ha considerado que las rentas que se están percibiendo se encuentran a niveles de mercado.

\*Se ha calculado el valor actual de mercado a través del método de capitalización de rentas. Se ha capitalizado la renta neta anual de cada inmueble a una yield de mercado del 4,25%.

\*Se ha obtenido el valor de salida en el año 2017 capitalizando la renta de ese año (2017) a una yield estimada del 4,25% y estimando una desocupación del 5%.

## PLANO DE URBANISMO



## VISTA AÉREA



## HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:	Capitalización de rentas	PLAZO COMERCIALIZACIÓN:	-
PERIODO DE INVERSIÓN:	n/a	HONORARIOS ALQUILER:	-
SUPERFICIE CONSTRUIDA	106,07	GASTOS DE ADQUISICIÓN:	-
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial	GASTOS NO REC.:	IBI
Nº:	3	EXIT YIELD:	-
OTROS:	-	RENTA DE MERCADO 2013	1.650 €/mes
% OCUPACIÓN:	0	RENTA DE MERCADO 2017	1.821 €/mes
RENTA ACTUAL ANUAL:	23.076	VALOR DE MERCADO 2013:	440.000 €
YIELD MDO:	4,25%	VALOR DE SALIDA EN 2017:	489.000 €

# Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



Ficha de Zona:

10

Viviendas 4º Int Dcha, Alcalá 80, Madrid

## DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA:	V 1174.10 Viviendas 4 Int Dcha Alcalá 80 Madrid
DELEGACIÓN:	Madrid
PRODUCTO:	Vivienda
CALLE:	3º Int Izda, Alcalá 80
MUNICIPIO:	Madrid
PROVINCIA:	Madrid
FECHA Y VALORACIÓN:	15/10/2013
TENENCIA:	Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.
% DE TENENCIA:	100%

## SITUACIÓN

El activo objeto de valoración se encuentra situado en la calle de Alcalá número 80, muy próximo al parque del Retiro. La calle de Alcalá es una de las principales calles de Madrid por tratarse de la calle más larga y siendo una de las arterias de tráfico más relevantes. Se encuentra en la zona de influencia del Retiro se incluye este tramo en el barrio de Goya del distrito de Salamanca.

El barrio de Goya tiene una población de alrededor de 29.569 habitantes. Se encuentra situado al este de Madrid y está limitado por la calle Alcalá por el norte, que lo separa del barrio de Lista, por el este por la calle Doctor esquerdo y la plaza de Manuel Becerra que lo separan del barrio de Fuente del Berro, por el sur por la calle O'Donnell, por el oeste por la Príncipe de Vergara y el barrio de Recoletos.

El transporte público en la zona es muy completo. En metro, la estación de Príncipe de Vergara con parada de las líneas 9 (Mirasierra-Puerta de Arganda) y 2 (Cuatro Caminos-Las Rosas) se encuentra a escasos metros del activo y en las inmediaciones se encuentran las estaciones de Retiro (Línea 2) y Goya donde hay parada de las líneas 2 (Cuatro Caminos-Las Rosas) y 4 (Pinar de Chamartín Argüelles). En cuanto a autobuses urbanos, por encontrarse el activo en la confluencia de las calles Alcalá, O'Donnell, Menéndez Pelayo y Príncipe de Vergara se encuentran paradas de gran número de líneas de autobuses (2, 15, 20, 28, 29, 52, 146, 152, L2).

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de tres viviendas en la cuarta planta del edificio ubicado en la calle de Alcalá número 80. Se encuentran situadas en la mano derecha de la escalera interior con la nomenclatura 4º Int. Dcha A; 4º Int. Dcha B y 4º Int. Dcha C. La vivienda A tiene una superficie total construida incluyendo zonas comunes de 43,44 m²; la vivienda B cuenta con una superficie construida con comunes de 41,69 m² y la vivienda C de 51,13 m². El conjunto de estas tres viviendas supone una cuota de participación del 4,96% del edificio de Alcalá 80. En la actualidad las tres se encuentran arrendadas.

## INMUEBLE



## PLANO DE SITUACIÓN



## CUADRO DE SUPERFICIES

Fuente Tasación		
Uso	Superficie	Uds.
Vivienda	43,44	1
Vivienda	41,69	1
Vivienda	51,13	1
<b>TOTAL</b>	<b>136,26</b>	<b>3</b>



Valoración de Inmueble:

10 Viviendas 4º Int Dcha, Alcalá 80, Madrid

## SITUACIÓN ARRENDATICIA

\*En la actualidad según la información facilitada por el cliente se encuentran arrendados los tres pisos con contratos de una duración de un año y prorrogables anualmente. Las fechas de inicio son las siguientes: A: 1 de diciembre de 2012; B: 1 de julio de 2013; y C: 1 de marzo de 2012.

\*En la renta estipulada se incluye el importe correspondiente a los gastos de comunidad que ascienden a unos 30 €/mes por piso.

\*Tal como figura en el contrato de cesión de viviendas aportado por el cliente; la propiedad debe pagar un 20% de la renta percibida a la sociedad Marqués de Ariabán S.A. en concepto de gestión.

## MERCADO

\* Los precios de la vivienda a lo largo del año 2012 han mostrado el mayor ajuste desde el inicio de la crisis inmobiliaria. El ajuste interanual en 2012 se va a situar en un 13% aproximadamente. El ajuste acumulado desde máximos de 2008 ha sido del 29%. \*El mercado de alquiler sigue creciendo en importancia representando en la actualidad el 16% del mercado residencial. El cambio ha sido muy significativo en los últimos años al no representar el mercado de alquiler más del 7% en el año 2006. No obstante, España queda lejos de otros países del entorno donde el alquiler se sitúa de media por encima del 30%. \*En la zona en la que se encuentra el activo objeto de valoración las rentas detectadas en el entorno para viviendas de entre 30 y 50 m² oscilan entre los 550 y los 700 €/m² dependiendo de la ubicación y el estado de las mismas así como de los gastos de comunidad del edificio.

A continuación se muestran los comparables obtenidos en el estudio de mercado.

Ubicación	Superficie (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)
General Pardinas, 3	35	145.000	4.143	-	-
Jorge Juan, 71	40	155.000	3.875	-	-
Duque de Sesto, 15	62	310.000	5.000	-	-
Alcalá	35	-	-	600	17,14
Calle Goya	40	-	-	700	17,5
Jorge Juan 57	34	-	-	500	14,71

## VALORACIÓN - FACTORES CLAVE

\*Se ha considerado que las rentas que se están percibiendo se encuentran a niveles de mercado.

\*Se ha calculado el valor actual de mercado a través del método de capitalización de rentas. Se ha capitalizado la renta neta anual de cada inmueble a una yield de mercado del 4,25%.

\*Se ha obtenido el valor de salida en el año 2017 capitalizando la renta de ese año (2017) a una yield estimada del 4,25% y estimando una desocupación del 5%.

## PLANO DE URBANISMO



## VISTA AÉREA



## HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:	Capitalización de rentas	PLAZO COMERCIALIZACIÓN:	-
PERIODO DE INVERSIÓN:	n/a	HONORARIOS ALQUILER:	-
SUPERFICIE CONSTRUIDA	136,26	GASTOS DE ADQUISICIÓN:	-
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial	GASTOS NO REC.:	IBI
Nº:	3	EXIT YIELD:	4,25%
OTROS:	-	RENTA DE MERCADO 2013	1.910 €/mes
% OCUPACIÓN:	0	RENTA DE MERCADO 2017	2.108 €/mes
RENTA ACTUAL ANUAL:	22.920	VALOR DE MERCADO 2013:	514.000 €
YIELD DE MDO:	4,25%	VALOR DE SALIDA EN 2017:	566.000 €

# Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI

## Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



Ficha de Zona:

II

Viviendas 3º Int Dcha, Alcalá 80, Madrid

### DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA:	V 1174.11 Viviendas 3 Int Dcha Alcalá 80 Madrid
DELEGACIÓN:	Madrid
PRODUCTO:	Vivienda
CALLE:	3º Int Dcha, Alcalá 80
MUNICIPIO:	Madrid
PROVINCIA:	Madrid
FECHA Y VALORACIÓN:	15/10/2013
TENENCIA:	Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.
% DE TENENCIA:	100%

### SITUACIÓN

El activo objeto de valoración se encuentra situado en la calle de Alcalá número 80, muy próximo al parque del Retiro. La calle de Alcalá es una de las principales calles de Madrid por tratarse de la calle más larga y siendo una de las arterias de tráfico más relevantes. Se encuentra en la zona de influencia del Retiro se incluye este tramo en el barrio de Goya del distrito de Salamanca.

El barrio de Goya tiene una población de alrededor de 29.569 habitantes. Se encuentra situado al este de Madrid y está limitado por la calle Alcalá por el norte, que lo separa del barrio de Lista, por el este por la calle Doctor esquerdo y la plaza de Manuel Becerra que lo separan del barrio de Fuente del Berro, por el sur por la calle O'Donnell, por el oeste por la Príncipe de Vergara y el barrio de Recoletos.

El transporte público en la zona es muy completo. En metro, la estación de Príncipe de Vergara con parada de las líneas 9 (Mirasierra-Puerta de Arganda) y 2 (Cuatro Caminos-Las Rosas) se encuentra a escasos metros del activo y en las inmediaciones se encuentran las estaciones de Retiro (Línea 2) y Goya donde hay parada de las líneas 2 (Cuatro Caminos-Las Rosas) y 4 (Pinar de Chamartín-Argüelles). En cuanto a autobuses urbanos, por encontrarse el activo en la confluencia de las calles Alcalá, O'Donnell, Menéndez Pelayo y Príncipe de Vergara se encuentran paradas de gran número de líneas de autobuses (2, 15, 20, 28, 29, 52, 146, 152, L2).

### DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de tres viviendas en la tercera planta del edificio ubicado en la calle de Alcalá número 80. Se encuentran situadas en la mano derecha de la escalera interior con la nomenclatura 3º Int. Dcha A; 3º Int. Dcha B y 3º Int. Dcha C. La vivienda A tiene una superficie total construida incluyendo zonas comunes de 47,58 m²; la vivienda B cuenta con una superficie construida con comunes de 41,69 m² y la vivienda C de 51,13 m². El conjunto de estas tres viviendas supone una cuota de participación del 3,87% del edificio de Alcalá 80. En la actualidad las tres se encuentran arrendadas.

### INMUEBLE



### PLANO DE SITUACIÓN



### CUADRO DE SUPERFICIES

Fuente Tasación		
Uso	Superficie	Uds.
Vivienda	47,58	1
Vivienda	41,69	1
Vivienda	51,13	1
<b>TOTAL</b>	<b>140,40</b>	<b>3</b>



Valoración de Inmueble:

II Viviendas 3º Int Dcha, Alcalá 80, Madrid

### SITUACIÓN ARRENDATICIA

\*En la actualidad según la información facilitada por el cliente se encuentran arrendados los tres pisos con contratos de una duración de un año y prorrogables anualmente. Las fechas de inicio son las siguientes: A. 1 de enero de 2009; B. 1 de octubre de 2012 que actualmente según información del cliente se encuentra prorrogado; y C. 1 de julio de 2013.

\*En la renta estipulada se incluye el importe correspondiente a los gastos de comunidad que ascienden a unos 30 €/mes por piso.

\*Tal como figura en el contrato de cesión de viviendas aportado por el cliente, la propiedad debe pagar un 20% de la renta percibida a la sociedad Marqués de Arlabán S.A. en concepto de gestión.

### MERCADO

\*Los precios de la vivienda a lo largo del año 2012 han mostrado el mayor ajuste desde el inicio de la crisis inmobiliaria. El ajuste interanual en 2012 se va a situar en un 13% aproximadamente. El ajuste acumulado desde máximos de 2008 ha sido del 29%. \*El mercado de alquiler sigue creciendo en importancia representando en la actualidad el 16% del mercado residencial. El cambio ha sido muy significativo en los últimos años al no representar el mercado de alquiler más del 7% en el año 2006. No obstante, España queda lejos de otros países del entorno donde el alquiler se sitúa de media por encima del 30%. \*En la zona en del activo objeto de valoración las rentas detectadas en el entorno para viviendas de entre 30 y 50 m² oscilan entre los 350 y los 700 €/m² dependiendo de la ubicación y el estado de las mismas así como de los gastos de comunidad del edificio.

A continuación se muestran los comparables obtenidos en el estudio de mercado.

Ubicación	Superficie (m²)	Precio (€)	Unitario (€/m²)	Renta (€/mes)	Unitario (€/m²/mes)
General Pardinas, 3	35	145.000	4.143	-	-
Jorge Juan, 71	40	155.000	3.875	-	-
Duques de Sesto, 15	62	310.000	5.000	-	-
Alcalá	35	-	-	600	17,14
Calle Goya	40	-	-	700	17,5
Jorge Juan 57	34	-	-	500	14,71

### VALORACIÓN - FACTORES CLAVE

\*Se ha considerado que las rentas que se están percibiendo se encuentran a niveles de mercado.

\*Se ha calculado el valor actual de mercado a través del método de capitalización de rentas. Se ha capitalizado la renta neta anual de cada inmueble a una yield de mercado del 4,25%.

\*Se ha obtenido el valor de salida en el año 2017 capitalizando la renta de ese año (2017) a una yield estimada del 4,25% y estimando una desocupación del 5%.

### PLANO DE URBANISMO



### VISTA AÉREA



### HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:	Capitalización de rentas	PLAZO COMERCIALIZACIÓN:	-
PERIODO DE INVERSIÓN:	n/a	HONORARIOS ALQUILER:	-
SUPERFICIE CONSTRUIDA	140,40	GASTOS DE ADQUISICIÓN:	-
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial	GASTOS NO REC.:	IBI
Nº:	3	EXIT YIELD:	4,25%
OTROS:	-	RENTA DE MERCADO 2013	2.050 €/mes
% OCUPACIÓN:	0	RENTA DE MERCADO 2017	2.263 €/mes
RENTA ACTUAL ANUAL:	24.600	VALOR DE MERCADO 2013:	553.000 €
YIELD DE MDO:	4,25%	VALOR DE SALIDA EN 2017:	607.000 €

# Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI

## Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



Ficha de Zona:

12

Local Calle Toledo, 101, Madrid

### DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA:	V.1174.12 Calle Toledo, 101
DELEGACION:	Madrid
PRODUCTO:	Local comercial
CALLE:	Toledo, 101
MUNICIPIO:	Madrid
PROVINCIA:	Madrid
FECHA Y VALORACION:	15/10/2013
TENENCIA:	Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.
% DE TENENCIA:	100%

### SITUACION

El activo objeto de valoración se encuentra situado en la calle Toledo número 101, haciendo esquina con la calle de Santa Ana y con la calle Bazterro. La calle Toledo es una de las calles con más relevancia del casco antiguo de la capital. Discurre desde la plaza Mayor hasta la Glorieta de Pirámides, a orillas del río Manzanares. Podemos distinguir dos tramos, el primero, que discurre entre la plaza Mayor y la Puerta de Toledo y un segundo tramo entre la Glorieta de Pirámides y la puerta de Toledo. Se encuentra situada en el distrito Centro y sirve como vía de separación entre los barrios de Palacio y Embajadores.

El distrito Centro tiene una población cercana a los 145.000 habitantes y una superficie 5,23 km<sup>2</sup>. Como su nombre indica, está situado en el centro de la capital y es la zona más antigua de la ciudad. En él se concentra buena parte de la actividad cultural y de ocio de la ciudad.

Los fines de semana se produce una gran afluencia de gente en las proximidades, debido al mercado del Rastro.

El transporte público en la zona es muy completo. En cuanto a estaciones de metro, el activo se encuentra entre las estaciones de La Latina y Puerta de Toledo. Ambas situadas en la misma calle Toledo. Las dos pertenecen a la línea 5 que discurre entre la casa de Campo y la Alameda de Osuna. En cuanto a autobuses urbanos, las líneas más cercanas al activo son la 17, 18, 23,35, 60 y N17 en la calle Toledo. En la puerta de Toledo, se encuentran paradas de otras líneas de autobús (3, 148, L3, N16, C2, 17, 41 y L5).

### DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El local objeto de valoración se encuentra en la planta baja de un edificio de viviendas colectivas dispuesto en esquina. Cuenta con tres fachadas exteriores con sus respectivos escaparates a tres calles distintas, lo que le confiere una gran visibilidad. El acceso exterior al mismo se sitúa en la calle Bazterro. La superficie se distribuye principalmente en planta baja, con 143,11 m<sup>2</sup> y en un anexo de 44,55 en la planta sótano, destinado a almacén y aseos, que se encuentra comunicado mediante unas escaleras. El espacio interior se divide en varias estancias. El interior cuenta con techo acústico con luminarias empotradas e instalación eléctrica así como sistema de climatización por bomba de frío/calor.

### INMUEBLE



### PLANO DE SITUACION



### CUADRO DE SUPERFICIES

Fuente Tasación		
Planta	Superficie	Usa
P.Baja	143,11	Comercial
P. Sótano	44,55	Almacen
<b>TOTAL</b>	<b>187,66</b>	



Valoración de Inmueble:

12 Local Calle Toledo, 101, Madrid

### SITUACION ARRENDATARIA

El local se encuentra arrendado en estos momentos a la sociedad Speed Line Phone, S.L., la cual destina el local al desarrollo de la actividad de "tutorio, internet, transferencias internacionales y agenda de viajes". La duración del contrato de arrendamiento, es de cinco años, a contar desde la fecha de firma del contrato (01 de Marzo de 2012) siendo el primer año de obligado cumplimiento.

En cuanto a la renta, los dos primeros años de contrato se ha determinado una cuantía mensual de 2.330,51 €. A partir del tercer año, la renta mensual asciende a 3.500 €. Actualización de rentas, según lo estipulado en el contrato se llevará a cabo la actualización de las rentas a partir de la tercera anualidad (28 Febrero 2015) según la variación del IPC fijado por el Instituto Nacional de Estadística.

### MERCADO

En la zona del activo la oferta de locales comerciales es elevada y los niveles de renta varían en función de la cercanía de los activos a calles de alta densidad comercial como la Ronda de Toledo o la misma calle Toledo, donde se encuentran las rentas más altas de la zona, en torno a los 15 €/m<sup>2</sup>/mes. El unitario de venta se sitúa entre los 2.100 - 2.600 €/m<sup>2</sup> en la zona del activo.

Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Renta Mensual (€/mes)	Renta Unitaria (€/m <sup>2</sup> /mes)
Calle Toledo 80	80	1.300	16
Calle Mediodía chica	80	1.100	14
Almendra	70	1.100	16

Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (€)	€/m <sup>2</sup>
Calle Humilladero 23	105	280.000	2.659
Calle tribuete	82	180.000	2.195

### VALORACION - FACTORES CLAVE

La metodología empleada para la valoración del activo ha sido el método de capitalización de rentas.

Se ha tomado la renta contractual aportada por la propiedad de 2.330,51 €/mes que suponen una renta anual de 27.966,12 €. Esta renta que hemos considerado a niveles de mercado se ha capitalizado a una yield estimada del 6,75%.

Para calcular el valor de mercado del activo en 2017 se ha capitalizando la renta actualizada de 2017 a una yield de mercado estimada del 10% para 2017 y una desocupación esperada del 5%.

### PLANO CATASTRAL



### VISTA AÉREA



### HIPÓTESIS DE VALORACION

METODO:	Comparación/Capitalización	€/m <sup>2</sup>	2.206 €/m <sup>2</sup>
PERIODO DE INVERSION:	n/a	VALOR DE MERCADO 2013:	414.000 €
SUPERFICIE ALQUILABLE:	187,66 m <sup>2</sup>		
USO CARACTERISTICO:	Comercial		
% OCUPACION:	100%	EXIT YIELD 2017:	10,00%
RENITA UNITARIA MDO:		RENITA ANUAL 2017:	47.326 €
PONDERACION P.SOTANO:	30%	RENITA MENSUAL 2017:	3.944 €/mes
RENITA MENSUAL :	2.330,51 €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	2.398 €/m <sup>2</sup>
YIELD MDO:	6,75%	VALOR DE SALIDA 2017:	450.000 €

# Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



Ficha de Zona:

13

Local Puerto Balbaran, Madrid

## DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA:	V 1174.13 Local Pto. Balbaran
DELEGACION:	Madrid
PRODUCTO:	Local comercial
CALLE:	Puerto de Balbaran, 45
MUNICIPIO:	Madrid
PROVINCIA:	Madrid
FECHA Y VALORACION:	15/10/2013
TENENCIA:	Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.
% DE TENENCIA:	100%

## SITUACION

El activo objeto de valoración se encuentra situado en la calle Puerto de Balbarán número 45, haciendo esquina con la calle Vizconde de Arlesson, justo en frente de la estación de cercanías- Renfe de Asamblea de Madrid- Entrevías. La calle Puerto de Balbarán es paralela a la avenida de Entrevías y se encuentra en la zona de influencia del distrito del Puente de Vallecas, en el barrio de San Diego.

El Puente de Vallecas tiene una superficie de 14,97 km<sup>2</sup> y una población de alrededor de 240.000 habitantes. Se encuentra situado al suroeste de Madrid y está delimitado por la M-30 al oeste, la A-3 al norte, la avenida de la Democracia, la línea del ferrocarril Madrid-Zaragoza y la M-40 al suroeste y el río Manzanares al suroeste. Este distrito comprende los barrios de Entrevías, Palomeras bajas, Palomeras suroeste, Portazgo, Numancia y San Diego, donde se encuentra el activo objeto de estudio.

El Barrio de San Diego se encuentra al oeste del distrito y cuenta con una población aproximada de 42.000 habitantes, de los cuales el 30% aproximadamente, son de origen extranjero. Las vías principales de este Barrio son la avenida de Martínez de la Riba, la avenida de San Diego y la calle Puerto de Balbaran.

El transporte público en la zona es muy completo. La estación de cercanías de Asamblea de Madrid- Entrevías se encuentra a escasos metros del local. Esta estación cuenta con dos líneas de cercanías, la C-2 y la C-7 que tienen su termino en la estación de Atocha. En cuanto a autobuses urbanos las líneas más cercanas al activo son la 103,111 y 144 en la calle Vizconde de Arlesson.

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El local objeto de valoración se encuentra en la planta baja de un edificio de viviendas colectivas dispuesto en esquina. Cuenta con dos fachadas exteriores con sus respectivos escaparates a calles distintas, lo que le confiere una gran visibilidad. El acceso exterior al mismo se sitúa en la calle Puerto de Balbaran. La superficie asciende a 125,95 m<sup>2</sup> distribuidos en un espacio diáfano, ocupado en la actualidad por estantes y un pequeño cuarto destinado a almacén. El interior cuenta con techo acústico con luminarias empotradas e instalación eléctrica así como sistema de climatización por aire acondicionado. El estado interior y exterior del local es muy deficiente en la actualidad.

## INMUEBLE



## PLANO DE SITUACION



## CUADRO DE SUPERFICIES

Fuente		
Taxación		
Plantas	Superficie	Uso
P.Baja	125,95	Comercial
<b>TOTAL</b>	<b>125,95</b>	



Valoración de Inmueble:

13

Local Puerto Balbaran, Madrid

## SITUACION ARRENDATICIA

El local se encuentra arrendado en estos momentos a un particular el cual lo destina al desarrollo de la actividad de "Venta al por mayor y al por menor de textil, artículos de bazar y alimentación".

La duración del contrato de arrendamiento, es de cinco años, a contar desde la fecha de firma del contrato ( 01 de Marzo de 2012) siendo los dos primeros años de obligado cumplimiento.

En cuanto a la renta, los dos primeros años de contrato se ha determinado una cuantía mensual de 2.118,65 €. A partir del tercer año, la renta mensual asciende a 3.500 €.

Actualización de rentas, según lo estipulado en el contrato se llevará a cabo la actualización de las rentas a partir de la tercera anualidad (28 Febrero 2015) según la variación del IPC fijado por el Instituto Nacional de Estadística.

## VALORACION - FACTORES CLAVE

La metodología empleada para la valoración del activo ha sido el método Hard core y Top slice, que se utiliza cuando una propiedad se encuentra sobre- arrendada. Este método valora por separado los ingresos principales ( Core income) de los ingresos diferenciales (Top slice).

Hemos considerado una renta mensual unitaria del 9 €/m<sup>2</sup>/mes basada en los comparables de mercado encontrados en el estudio de mercado del entorno y se ha obtenido una renta anual de 13.603 €. Capitalizando esta renta a una yield de mercado del 7% se obtiene un valor de 194.000 €.

Los ingresos diferenciales (renta anual contractual- renta anual a mercado) ascienden a 11.821 €. Capitalizando a una yield a la parte sobre- arrendada del 10% se obtiene un valor de 118.000 €. El valor de mercado asciende a 313.000 €.

El valor de mercado de 2017 se ha calculado capitalizando la renta actualizada de 2017 a una yield de mercado de 17% y teniendo en cuenta una desvalorización estimada del 5%.

## PLANO CATASTRAL



## VISTA AEREA



## MERCADO

En la zona del activo la oferta de locales comerciales es elevada y los niveles de renta varían en función de la localización y el estado del activo. Las rentas más altas de la zona se encuentran en las calles más transitadas, como son, la avenida de San Diego y la de Martínez de la Riba, en las cuales podemos encontrar unas rentas que varían entre los 9 y los 11 €/m<sup>2</sup>/mes. El unitario de venta se sitúa entre los 1.000 -1.500 €/m<sup>2</sup> en la zona del activo. Se ha adoptado un unitario de 9 €/m<sup>2</sup>/mes teniendo en cuenta la excelente situación del activo por un lado pero se ha penalizado debido al estado del local.

Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Renta Mensual (€/mes)	Renta Unitaria (€/m <sup>2</sup> /mes)
San Diego	78	650	8
Martínez de la Riba	170	1.500	9
San Diego	100	950	10
San Diego	90	1.000	11

Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (€/mes)	€/m <sup>2</sup>
Ramón caballero	85	140.000	1.647
José Lillo	145	148.151	1.022

## HIPOTESIS DE VALORACION

METODO:	Hard core	Top Slice	100%
PERIODO DE INVERSION:	n/a		
SUPERFICIE ALQUILABLE:	125,95		2485 €/m <sup>2</sup>
USO CARACTERISTICO:	Comercial		313.000 €
% OCUPACION:	100%		12,00%
RENTA UNITARIA MDO:	9 €/m <sup>2</sup> /mes		47.326 €
RENTA MDO ANUAL:	13.603 €/m <sup>2</sup>		3.944 €/mes
RENTA CONTRACTUAL ANUAL:	25.424 €/m <sup>2</sup>		2.977 €/m <sup>2</sup>
YIELD MERCADO:	7,00%		375.000 €

# Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



Ficha de Zona:

14

Viviendas 1º Ext. Izq., Alcalá 80, Madrid

## DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA:	V.1174.14 Viviendas 1º Ext. Izq. Alcalá 80 Madrid
DELEGACIÓN:	Madrid
PRODUCTO:	Vivienda
CALLE:	1º Ext. Izq., Alcalá 80
MUNICIPIO:	Madrid
PROVINCIA:	Madrid
FECHA Y VALORACIÓN:	15/10/2013
TENENCIA:	Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.
% DE TENENCIA:	100%

## SITUACIÓN

El activo objeto de valoración se encuentra situado en la calle de Alcalá número 80, muy próximo al parque del Retiro. La calle de Alcalá es una de las principales calles de Madrid por tratarse de la calle más larga y siendo una de las arterias de tráfico más relevantes. Se encuentra en la zona de influencia del Retiro se incluye este tramo en el barrio de Goya del distrito de Salamanca.

El barrio de Goya tiene una población de alrededor de 29.569 habitantes. Se encuentra situado al este de Madrid y está limitado por la calle Alcalá por el norte, que lo separa del barrio de Lista; por el este por la calle Doctor esquivado y la plaza de Manuel Becerra que lo separan del barrio de Fuente del Berro, por el sur por la calle O'Donnell, por el oeste por la Príncipe de Vergara y el barrio de Recoletos.

El transporte público en la zona es muy completo. En metro, la estación de Príncipe de Vergara con parada de las líneas 9 (Mirasierra-Puerta de Arganda) y 2 (Cuatro Caminos- Las Rosas) se encuentra a escasos metros del activo y en las inmediaciones se encuentran las estaciones de Retiro (Línea 2) y Goya donde hay parada de las líneas 2 (Cuatro Caminos- Las Rosas) y 4 (Pinar de Chamartín Argüelles). En cuanto a autobuses urbanos, por encontrarse el activo en la confluencia de las calles Alcalá, O'Donnell, Menéndez Pelayo y Príncipe de Vergara se encuentran paradas de gran número de líneas de autobús (2, 15, 20, 28, 29, 52, 146, 152, L2).

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de tres viviendas en la primera planta del edificio ubicado en la calle de Alcalá número 80. Se encuentran situadas en la mano izquierda de la escalera exterior con la nomenclatura 1º Ext. Izq. A, 1º Ext. Izq. B y 1º Ext. Izq. C. La vivienda A tiene una superficie total construida incluyendo zonas comunes de 27,39 m²; la vivienda B cuenta con una superficie construida con comunes de 40,84 m² y la vivienda C de 41,77 m². El conjunto de estas tres viviendas supone una cuota de participación del 3,03% del edificio de Alcalá 80. En la actualidad las tres se encuentran arrendadas.

## INMUEBLE



## PLANO DE SITUACIÓN



## CUADRO DE SUPERFICIES

Fuente	Fuente	
Tarasación		
Uso	Superficie	Uds.
Vivienda	27,39	1
Vivienda	40,84	1
Vivienda	41,77	1
<b>TOTAL</b>	<b>110,00</b>	<b>3</b>



Ficha de Zona:

14

Viviendas 1º Ext. Izq., Alcalá 80, Madrid

## SITUACIÓN ARRENDATICIA

\*En la actualidad según la información facilitada por el cliente se encuentran arrendados los tres pisos con contratos de una duración de un año y prorrogables anualmente. Las fechas de inicio son las siguientes: A: 4 de abril de 2013; B: 1 de marzo de 2010 y C: 15 de diciembre de 2012. En la renta estipulada se incluye el importe correspondiente a los gastos de comunidad que ascienden a unos 30 €/mes por piso.

## MERCADO

\* Los precios de la vivienda a lo largo del año 2012 han mostrado el mayor ajuste desde el inicio de la crisis inmobiliaria. El ajuste interanual en 2012 se va a situar en un 13% aproximadamente. El ajuste acumulado desde máximos de 2008 ha sido del 29%. \*El mercado de alquiler sigue creciendo en importancia representando en la actualidad el 16% del mercado residencial. El cambio ha sido muy significativo en los últimos años al no representar el mercado de alquiler más del 7% en el año 2006. No obstante, España queda lejos de otros países del entorno donde el alquiler se sitúa de media por encima del 30%. \*En la zona en la que se encuentra el activo objeto de valoración las rentas detectadas en el entorno para viviendas de entre 30 y 50 m² oscilan entre los 550 y los 700 €/m² dependiendo de la ubicación y el estado de las mismas así como de los gastos de comunidad del ...

A continuación se muestran los comparables obtenidos en el estudio de mercado.

Ubicación	Superficie (m²)	Precio (€)	Unitario €/m²	Renta (€/mes)	Unitario €/m²/mes
General Pardillas, 3	35	145.000	4.143	-	-
Jorge Juan, 71	40	155.000	3.875	-	-
Duque de Sesto, 15	62	310.000	5.000	-	-
Alcalá	35	-	-	600	17,14
Calle Goya	40	-	-	700	17,5
Jorge Juan 57	34	-	-	500	14,71

## VALORACIÓN - FACTORES CLAVE

\*Se ha considerado que las rentas que se están percibiendo se encuentran a niveles de mercado.

\*Se ha calculado el valor actual de mercado a través del método de capitalización de rentas. Se ha capitalizado la renta neta anual de cada inmueble a una yield de mercado del 4,25%.

\*Se ha obtenido el valor de salida en el año 2017 capitalizando la renta de ese año (2017) a una yield estimada del 4,25% y estimando una desocupación del 5%.

## PLANO DE URBANISMO



## VISTA AÉREA



## HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

METODO:	Capitalización de rentas	PLAZO COMERCIALIZACION:	-
PERIODO DE INVERSIÓN:	n/a	HONORARIOS ALQUILER:	-
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	110	GASTOS DE ADQUISICIÓN:	-
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial	GASTOS NO REC.:	IBI
Nº:	3	EXIT YIELD:	-
OTROS:	-	RENTA DE MERCADO 2013:	1.950 €/mes
% OCUPACIÓN:	95%	RENTA DE MERCADO 2017:	2.152 €/mes
RENTA ACTUAL ANUAL:	22.320	VALOR DE MERCADO 2013:	525.000 €
YIELD MDO:	4,25%	VALOR DE SALIDA EN 2017:	577.000 €

# Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI

## Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



Ficha de Zona:

15

Viviendas 3º Ext. Dcha., Alcalá 80, Madrid

### DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA:	V.1174.15 Viviendas 3 Ext. Dcha. Alcalá 80 Madrid
DELEGACIÓN:	Madrid
PRODUCTO:	Vivienda
CALLE:	3º Ext Dcha., Alcalá 80
MUNICIPIO:	Madrid
PROVINCIA:	Madrid
FECHA Y VALORACIÓN:	15/10/2013
TENENCIA:	Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.
% DE TENENCIA:	100%

### SITUACIÓN

El activo objeto de valoración se encuentra situado en la calle de Alcalá número 80, muy próximo al parque del Retiro. La calle de Alcalá es una de las principales calles de Madrid por tratarse de la calle más larga y siendo una de las arterias de tráfico más relevantes. Se encuentra en la zona de influencia del Retiro se incluye este tramo en el barrio de Goya del distrito de Salamanca.

El barrio de Goya tiene una población de alrededor de 29.569 habitantes. Se encuentra situado al este de Madrid y está limitado por la calle Alcalá por el norte, que lo separa del barrio de Lista; por el este por la calle Doctor esquivado y la plaza de Manuel Becerra que lo separan del barrio de Fuente del Berro, por el sur por la calle O'Donnell, por el oeste por la Príncipe de Vergara y el barrio de Recoletos.

El transporte público en la zona es muy completo. En metro, la estación de Príncipe de Vergara con parada de las líneas 9 (Mirasierra-Puerta de Arganda) y 2 (Cuatro Caminos- Las Rosas) se encuentra a escasos metros del activo y en las inmediaciones se encuentran las estaciones de Retiro (Línea 2) y Goya donde hay parada de las líneas 2 (Cuatro Caminos- Las Rosas) y 4 (Pinar de Chamartín Argüelles). En cuanto a autobuses urbanos, por encontrarse el activo en la confluencia de las calles Alcalá, O'Donnell, Menéndez Pelayo y Príncipe de Vergara se encuentran paradas de gran número de líneas de autobús (2, 15, 20, 28, 29, 52, 146, 152, L2).

### DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de tres viviendas en la primera planta del edificio ubicado en la calle de Alcalá número 80. Se encuentran situadas en la mano derecha de la escalera exterior con la nomenclatura 3º Ext. Dcha. A, 3º Ext. Dcha. B y 3º Ext. Dcha. C. La vivienda A tiene una superficie total construida incluyendo zonas comunes de 27,27 m<sup>2</sup>; la vivienda B cuenta con una superficie construida con comunes de 51,97 m<sup>2</sup> y la vivienda C de 28,95 m<sup>2</sup>. El conjunto de estas tres viviendas supone una cuota de participación del 2,98% del edificio de Alcalá 80. En la actualidad sólo una vivienda se encuentra arrendada.

### INMUEBLE



### PLANO DE SITUACIÓN



### CUADRO DE SUPERFICIES

Fuente	Fuente		
Tarasón			
Uso	Superficie	Uds.	
Vivienda	27,77	1	
Vivienda	29,21	1	
Vivienda	28,95	1	
<b>TOTAL</b>	<b>85,93</b>	<b>3</b>	



Ficha de Zona:

15

Viviendas 3º Ext. Dcha., Alcalá 80, Madrid

### SITUACIÓN ARRENDATICIA

\*En la actualidad según la información facilitada por el cliente se encuentra arrendado sólo uno de los tres pisos con contrato de una duración de un año y prorrogables anualmente. La fecha de inicio del contrato de la vivienda B fue el 30 de agosto de 2013.

En la renta estipulada se incluye el importe correspondiente a los gastos de comunidad que ascienden a unos 30 €/mes por piso.

### VALORACIÓN - FACTORES CLAVE

\*Se ha considerado que la renta que se está percibiendo se encuentra a niveles de mercado.

\*Se ha calculado el valor actual de mercado a través del método de capitalización de rentas. Se ha capitalizado la renta neta anual de cada inmueble a una yield de mercado del 4,25%.

\*Se ha obtenido el valor de salida en el año 2017 capitalizando la renta de ese año (2017) a una yield estimada del 4,25% y estimando una desocupación del 5%.

### MERCADO

• Los precios de la vivienda a lo largo del año 2012 han mostrado el mayor ajuste desde el inicio de la crisis inmobiliaria. El ajuste interanual en 2012 se va a situar en un 13% aproximadamente. El ajuste acumulado desde máximos de 2008 ha sido del 29%. •El mercado de alquiler sigue creciendo en importancia representando en la actualidad el 16% del mercado residencial. El cambio ha sido muy significativo en los últimos años al no representar el mercado de alquiler más del 7% en el año 2006. No obstante, España queda lejos de otros países del entorno donde el alquiler se sitúa de media por encima del 30%. •En la zona en la que se encuentra el activo objeto de valoración las rentas detectadas en el entorno para viviendas de entre 30 y 50 m<sup>2</sup> oscilan entre los 550 y los 700 €/m<sup>2</sup> dependiendo de la ubicación y el estado de las mismas así como de los gastos de comunidad del ...

A continuación se muestran los comparables obtenidos en el estudio de mercado.

Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (€)	Unitario €/m <sup>2</sup>	Renta (€/mes)	Unitario €/m <sup>2</sup> mes
General Pardiñas, 3	35	145.000	4.143	-	-
Jorge Juan, 71	40	155.000	3.875	-	-
Duque de Sesto, 15	62	310.000	5.000	-	-
Alcalá	35	-	-	600	17,14
Calle Goya	40	-	-	700	17,5
Jorge Juan 57	34	-	-	500	14,71

### PLANO DE URBANISMO



### VISTA AÉREA



### HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

METODO:	Capitalización de rentas	PLAZO COMERCIALIZACIÓN:	-
PERIODO DE INVERSIÓN:	n/a	HONORARIOS ALQUILER:	-
SUPERFICIE CONSTRUIDA	85,93	GASTOS DE ADQUISICIÓN:	-
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial	GASTOS NO REC.:	IBI
Nº:	3	EXIT YIELD:	-
OTROS:	-	RENTA DE MERCADO 2013	1.700 €/mes
% OCUPACIÓN:	95%	RENTA DE MERCADO 2017	1.831 €/mes
RENTA ACTUAL ANUAL:	4.320	VALOR DE MERCADO 2013:	455.000 €
YIELD MDO:	4,25%	VALOR DE SALIDA EN 2017:	503.000 €

# Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI

## Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



Ficha de Zona:

16

Viviendas 3º Ext. Izq., Alcalá 80, Madrid

### DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA:	V 1174.16 Viviendas 3 Ext. Izq. Alcalá 80 Madrid
DELEGACIÓN:	Madrid
PRODUCTO:	Vivienda
CALLE:	3º Ext. Izq., Alcalá 80
MUNICIPIO:	Madrid
PROVINCIA:	Madrid
FECHA Y VALORACIÓN:	15/10/2013
TENENCIA:	Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.
% DE TENENCIA:	100%

### SITUACIÓN

El activo objeto de valoración se encuentra situado en la calle de Alcalá número 80, muy próximo al parque del Retiro. La calle de Alcalá es una de las principales calles de Madrid por tratarse de la calle más larga y siendo una de las arterias de tráfico más relevantes. Se encuentra en la zona de influencia del Retiro se incluye este tramo en el barrio de Goya del distrito de Salamanca.

El barrio de Goya tiene una población de alrededor de 29.569 habitantes. Se encuentra situado al este de Madrid y está limitado por la calle Alcalá por el norte, que lo separa del barrio de Lista; por el este por la calle Doctor Esquerdo y la plaza de Manuel Becerra que lo separan del barrio de Fuente del Berro, por el sur por la calle O'Donnell, por el oeste por la Príncipe de Vergara y el barrio de Recoletos.

El transporte público en la zona es muy completo. En metro, la estación de Príncipe de Vergara con parada de las líneas 9 (Mirasierra-Puerta de Arganda) y 2 (Cuatro Caminos- Las Rosas) se encuentra a escasos metros del activo y en las inmediaciones se encuentran las estaciones de Retiro (Línea 2) y Goya donde hay parada de las líneas 2 (Cuatro Caminos- Las Rosas) y 4 (Pinar de Chamartín Argüelles). En cuanto a autobuses urbanos, por encontrarse el activo en la confluencia de las calles Alcalá, O'Donnell, Menéndez Pelayo y Príncipe de Vergara se encuentran paradas de gran número de líneas de autobús (2, 15, 20, 28, 29, 52, 146, 152, L2).

### DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de tres viviendas en la primera planta del edificio ubicado en la calle de Alcalá número 80. Se encuentran situadas en la mano izquierda de la escalera exterior con la nomenclatura 3º Ext. Izq. A, 3º Ext. Izq. B y 3º Ext. Izq. C. La vivienda A tiene una superficie total construida incluyendo zonas comunes de 41,16 m²; la vivienda B cuenta con una superficie construida con comunes de 39,76 m² y la vivienda C de 27,26 m². El conjunto de estas tres viviendas supone una cuota de participación del 2,98% del edificio de Alcalá 80. En la actualidad las tres se encuentran arrendadas.

### INMUEBLE



### PLANO DE SITUACIÓN



### CUADRO DE SUPERFICIES

Fuente	Fuente	
Tarasación		
Uso	Superficie	Uds.
Vivienda	41,13	1
Vivienda	39,76	1
Vivienda	27,26	1
<b>TOTAL</b>	<b>108,15</b>	<b>3</b>



Ficha de Zona:

16

Viviendas 3º Ext. Izq., Alcalá 80, Madrid

### SITUACIÓN ARRENDATICIA

\*En la actualidad según la información facilitada por el cliente se encuentran arrendados los tres pisos con contratos de una duración de un año y prorrogables anualmente. Las fechas de inicio son las siguientes: A: 15 de abril de 2010; B: 24 de enero de 2013 y C: 8 de abril de 2013.

En la renta estipulada se incluye el importe correspondiente a los gastos de comunidad que ascienden a unos 30 €/mes por piso.

### VALORACIÓN - FACTORES CLAVE

\*Se ha considerado que las rentas que se están perdiendo se encuentran a niveles de mercado.

\*Se ha calculado el valor actual de mercado a través del método de capitalización de rentas. Se ha capitalizado la renta neta anual de cada inmueble a una yield de mercado del 4,25%.

\*Se ha obtenido el valor de salida en el año 2017 capitalizando la renta de ese año (2017) a una yield estimada del 4,25% y estimando una desocupación del 5%.

### MERCADO

\* Los precios de la vivienda a lo largo del año 2012 han mostrado el mayor ajuste desde el inicio de la crisis inmobiliaria. El ajuste interanual en 2012 se va a situar en un 13% aproximadamente. El ajuste acumulado desde máximos de 2008 ha sido del 29%. \*El mercado de alquiler sigue creciendo en importancia representando en la actualidad el 16% del mercado residencial. El cambio ha sido muy significativo en los últimos años al no representar el mercado de alquiler más del 7% en el año 2006. No obstante, España queda lejos de otros países del entorno donde el alquiler se sitúa de media por encima del 30%. \*En la zona en la que se encuentra el activo objeto de valoración las rentas detectadas en el entorno para viviendas de entre 30 y 50 m² oscilan entre los 550 y los 700 €/m² dependiendo de la ubicación y el estado de las mismas así como de los gastos de comunidad del ...

A continuación se muestran los comparables obtenidos en el estudio de mercado.

Ubicación	Superficie (m²)	Precio (€)	Unitario €/m²	Renta (€/mes)	Unitario €/m²/mes
General Pardiñas, 3	35	145.000	4.143	-	-
Jorge Juan, 71	40	155.000	3.875	-	-
Duque de Sesto, 15	62	310.000	5.000	-	-
Alcalá	35	-	-	600	17,14
Calle Goya	40	-	-	700	17,5
Jorge Juan 57	34	-	-	500	14,71

### PLANO DE URBANISMO



### VISTA AÉREA



### HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

METODO:	Capitalización de rentas	PLAZO COMERCIALIZACIÓN:	-
PERIODO DE INVERSIÓN:	n/a	HONORARIOS ALQUILER:	-
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	108,15	GASTOS DE ADQUISICIÓN:	-
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial	GASTOS NO REC.:	IBI
Nº:	3	EXIT YIELD:	-
OTROS:	-	RENTA DE MERCADO 2013:	1.850 €/mes
% OCUPACIÓN:	95%	RENTA DE MERCADO 2017:	2.042 €/mes
RENTA ACTUAL ANUAL:	21.120	VALOR DE MERCADO 2013:	497.000 €
YIELD MDO:	4,25%	VALOR DE SALIDA EN 2017:	548.000 €



# Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI

## Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



Ficha de Zona:

17

Viviendas 4º Ext. Dcha., Alcalá 80, Madrid

### DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA:	V.1174.17 Viviendas 4º Ext. Dcha. Alcalá 80 Madrid
DELEGACIÓN:	Madrid
PRODUCTO:	Vivienda
CALLE:	4º Ext Dcha., Alcalá 80
MUNICIPIO:	Madrid
PROVINCIA:	Madrid
FECHA Y VALORACIÓN:	15/10/2013
TENENCIA:	Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.
% DE TENENCIA:	100%

### SITUACIÓN

El activo objeto de valoración se encuentra situado en la calle de Alcalá número 80, muy próximo al parque del Retiro. La calle de Alcalá es una de las principales calles de Madrid por tratarse de la calle más larga y siendo una de las arterias de tráfico más relevantes. Se encuentra en la zona de influencia del Retiro se incluye este tramo en el barrio de Goya del distrito de Salamanca.

El barrio de Goya tiene una población de alrededor de 29.569 habitantes. Se encuentra situado al este de Madrid y está limitado por la calle Alcalá por el norte, que lo separa del barrio de Lista; por el este por la calle Doctor esquivado y la plaza de Manuel Becerra que lo separan del barrio de Fuente del Berro, por el sur por la calle O'Donnell, por el oeste por la Príncipe de Vergara y el barrio de Recoletos.

El transporte público en la zona es muy completo. En metro, la estación de Príncipe de Vergara con parada de las líneas 9 (Mirasierra-Puerta de Arganda) y 2 (Cuatro Caminos- Las Rosas) se encuentra a escasos metros del activo y en las inmediaciones se encuentran las estaciones de Retiro (Línea 2) y Goya donde hay parada de las líneas 2 (Cuatro Caminos- Las Rosas) y 4 (Pinar de Chamartín Argüelles). En cuanto a autobuses urbanos, por encontrarse el activo en la confluencia de las calles Alcalá, O'Donnell, Menéndez Pelayo y Príncipe de Vergara se encuentran paradas de gran número de líneas de autobús (2, 15, 20, 28, 29, 52, 146, 152, L2).

### DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de tres viviendas en la primera planta del edificio ubicado en la calle de Alcalá número 80. Se encuentran situadas en la mano derecha de la escalera exterior con la nomenclatura 4º Ext. Dcha. A, 4º Ext. Dcha. B y 4º Ext. Dcha. C. La vivienda A tiene una superficie total construida incluyendo zonas comunes de 27,77 m²; la vivienda B cuenta con una superficie construida con comunes de 29,21 m² y la vivienda C de 28,95 m². El conjunto de estas tres viviendas supone una cuota de participación del 2,37% del edificio de Alcalá 80. En la actualidad las tres se encuentran arrendadas.

### INMUEBLE



### PLANO DE SITUACIÓN



### CUADRO DE SUPERFICIES

Fuente	Fuente		
Tarasón			
Uso	Superficie	Uds.	
Vivienda	27,77	1	
Vivienda	29,21	1	
Vivienda	28,95	1	
<b>TOTAL</b>	<b>85,93</b>	<b>3</b>	



Ficha de Zona:

17

Viviendas 4º Ext. Dcha., Alcalá 80, Madrid

### SITUACIÓN ARRENDATICIA

\*En la actualidad según la información facilitada por el cliente se encuentran arrendados los tres pisos con contratos de una duración de un año y prorrogables anualmente. Las fechas de inicio son las siguientes: A: 1 de diciembre de 2005; B: 1 de septiembre de 2011 y C: 1 de abril de 2011.

En la renta estipulada se incluye el importe correspondiente a los gastos de comunidad que ascienden a unos 30 €/mes por piso.

### VALORACIÓN - FACTORES CLAVE

\*Se ha considerado que las rentas que se están percibiendo se encuentran a niveles de mercado.

\*Se ha calculado el valor actual de mercado a través del método de capitalización de rentas. Se ha capitalizado la renta neta anual de cada inmueble a una yield de mercado del 4,25%.

\*Se ha obtenido el valor de salida en el año 2017 capitalizando la renta de ese año (2017) a una yield estimada del 4,25% y estimando una desocupación del 5%.

### MERCADO

\* Los precios de la vivienda a lo largo del año 2012 han mostrado el mayor ajuste desde el inicio de la crisis inmobiliaria. El ajuste interanual en 2012 se va a situar en un 13% aproximadamente. El ajuste acumulado desde máximos de 2008 ha sido del 29%. \*El mercado de alquiler sigue creciendo en importancia representando en la actualidad el 16% del mercado residencial. El cambio ha sido muy significativo en los últimos años al no representar el mercado de alquiler más del 7% en el año 2006. No obstante, España queda lejos de otros países del entorno donde el alquiler se sitúa de media por encima del 30%. \*En la zona en la que se encuentra el activo objeto de valoración las rentas detectadas en el entorno para viviendas de entre 30 y 50 m² oscilan entre los 550 y los 700 €/m² dependiendo de la ubicación y el estado de las mismas así como de los gastos de comunidad del...

A continuación se muestran los comparables obtenidos en el estudio de mercado.

Ubicación	Superficie (m²)	Precio (€)	Unitario €/m²	Renta (€/mes)	Unitario €/m²/mes
General Pardillas, 3	35	145.000	4.143	-	-
Jorge Juan, 71	40	155.000	3.875	-	-
Duque de Sesto, 15	62	310.000	5.000	-	-
Alcalá	35	-	-	600	17,14
Calle Goya	40	-	-	700	17,5
Jorge Juan 57	34	-	-	500	14,71

### PLANO DE URBANISMO



### VISTA AÉREA



### HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

METODO:	Capitalización de rentas	PLAZO COMERCIALIZACION:	-
PERIODO DE INVERSIÓN:	n/a	HONORARIOS ALQUILER:	-
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	85,93	GASTOS DE ADQUISICIÓN:	-
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial	GASTOS NO REC.:	IBI
Nº:	3	EXIT YIELD:	-
OTROS:	-	RENTA DE MERCADO 2013:	1.780 €/mes
% OCUPACIÓN:	95%	RENTA DE MERCADO 2017:	1.965 €/mes
RENTA ACTUAL ANUAL:	20.280	VALOR DE MERCADO 2013:	477.000 €
YIELD MDO:	4,25%	VALOR DE SALIDA EN 2017:	527.000 €

# Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI Promociones, Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.



Ficha de Zona:

18

Viviendas 4º Ext. Izq., Alcalá 80, Madrid

## DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA:	V.1174.18 Viviendas 4º Ext. Izq. Alcalá 80 Madrid
DELEGACIÓN:	Madrid
PRODUCTO:	Vivienda
CALLE:	4º Ext. Izq., Alcalá 80
MUNICIPIO:	Madrid
PROVINCIA:	Madrid
FECHA Y VALORACIÓN:	15/10/2013
TENENCIA:	Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A.
% DE TENENCIA:	100%

## SITUACIÓN

El activo objeto de valoración se encuentra situado en la calle de Alcalá número 80, muy próximo al parque del Retiro. La calle de Alcalá es una de las principales calles de Madrid por tratarse de la calle más larga y siendo una de las arterias de tráfico más relevantes. Se encuentra en la zona de influencia del Retiro se incluye este tramo en el barrio de Goya del distrito de Salamanca.

El barrio de Goya tiene una población de alrededor de 29.569 habitantes. Se encuentra situado al este de Madrid y está limitado por la calle Alcalá por el norte, que lo separa del barrio de Lista; por el este por la calle Doctor esquivado y la plaza de Manuel Becerra que lo separan del barrio de Fuente del Berro, por el sur por la calle O'Donnell, por el oeste por la Príncipe de Vergara y el barrio de Recoletos.

El transporte público en la zona es muy completo. En metro, la estación de Príncipe de Vergara con parada de las líneas 9 (Mirasierra-Puerta de Arganda) y 2 (Cuatro Caminos- Las Rosas) se encuentra a escasos metros del activo y en las inmediaciones se encuentran las estaciones de Retiro (Línea 2) y Goya donde hay parada de las líneas 2 (Cuatro Caminos- Las Rosas) y 4 (Pinar de Chamartín Argüelles). En cuanto a autobuses urbanos, por encontrarse el activo en la confluencia de las calles Alcalá, O'Donnell, Menéndez Pelayo y Príncipe de Vergara se encuentran paradas de gran número de líneas de autobús (2, 15, 20, 28, 29, 52, 146, 152, L2).

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de tres viviendas en la primera planta del edificio ubicado en la calle de Alcalá número 80. Se encuentran situadas en la mano izquierda de la escalera exterior con la nomenclatura 4º Ext. Izq. A, 4º Ext. Izq. B y 4º Ext. Izq. C. La vivienda A tiene una superficie total construida incluyendo zonas comunes de 40,9 m²; la vivienda B cuenta con una superficie construida con comunes de 39,98 m² y la vivienda C de 26,6 m². El conjunto de estas tres viviendas supone una cuota de participación del 2,96% del edificio de Alcalá 80. En la actualidad las tres se encuentran arrendadas.

## INMUEBLE



## PLANO DE SITUACIÓN



## CUADRO DE SUPERFICIES

Fuente	Fuente		
Tarasación			
Uso	Superficie	Uds.	
Vivienda	40,90	1	
Vivienda	39,98	1	
Vivienda	26,60	1	
<b>TOTAL</b>	<b>107,48</b>	<b>3</b>	



Ficha de Zona:

18

Viviendas 4º Ext. Izq., Alcalá 80, Madrid

## SITUACIÓN ARRENDATADORA

\*En la actualidad según la información facilitada por el cliente se encuentran arrendados los tres pisos con contratos de una duración de un año y prorrogables anualmente para la vivienda A y B y de cinco años para la vivienda C. Las fechas de inicio son las siguientes: A: 15 de diciembre de 2012; B: 18 de diciembre de 2012 y C: 1 de febrero de 2012.

En la renta estipulada se incluye el importe correspondiente a los gastos de comunidad que ascienden a unos 30 €/mes por piso.

## MERCADO

\* Los precios de la vivienda a lo largo del año 2012 han mostrado el mayor ajuste desde el inicio de la crisis inmobiliaria. El ajuste interanual en 2012 se va a situar en un 13% aproximadamente. El ajuste acumulado desde máximos de 2008 ha sido del 29%. \*El mercado de alquiler sigue creciendo en importancia representando en la actualidad el 16% del mercado residencial. El cambio ha sido muy significativo en los últimos años al no representar el mercado de alquiler más del 7% en el año 2006. No obstante, España queda lejos de otros países del entorno donde el alquiler se sitúa de media por encima del 30%. \*En la zona en la que se encuentra el activo objeto de valoración las rentas detectadas en el entorno para viviendas de entre 30 y 50 m² oscilan entre los 550 y los 700 €/m² dependiendo de la ubicación y el estado de las mismas así como de los gastos de comunidad del mismo.

A continuación se muestran los comparables obtenidos en el estudio de mercado.

Ubicación	Superficie (m²)	Precio (€)	Unitario €/m²	Renta (€/mes)	Unitario €/m²/mes
General Pardinas, 3	35	145.000	4.143	-	-
Jorge Juan, 71	40	155.000	3.875	-	-
Duque de Sesto, 15	62	310.000	5.000	-	-
Alcalá	35	-	-	600	17,14
Calle Goya	40	-	-	700	17,5
Jorge Juan 57	34	-	-	500	14,71

## VALORACIÓN - FACTORES CLAVE

\*Se ha considerado que las rentas que se están percibiendo se encuentran a niveles de mercado.

\*Se ha calculado el valor actual de mercado a través del método de capitalización de rentas. Se ha capitalizado la renta neta anual de cada inmueble a una yield de mercado del 4,25%.

\*Se ha obtenido el valor de salida en el año 2017 capitalizando la renta de ese año (2017) a una yield estimada del 4,25% y estimando una desocupación del 5%.

## PLANO DE URBANISMO



## VISTA AÉREA



## HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

METODO:	Capitalización de rentas	PLAZO COMERCIALIZACION:	-
PERIODO DE INVERSIÓN:	n/a	HONORARIOS ALQUILER:	-
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	107,48	GASTOS DE ADQUISICIÓN:	-
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial	GASTOS NO REC.:	IBI
Nº:	3	EXIT YIELD:	-
OTROS:	-	RENTA DE MERCADO 2013:	1.900 €/mes
% OCUPACIÓN:	95%	RENTA DE MERCADO 2017:	2.097 €/mes
RENTA ACTUAL ANUAL:	21.720	VALOR DE MERCADO 2013:	511.000 €
YIELD MDO:	4,25%	VALOR DE SALIDA EN 2017:	563.000 €