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

RENTAS NOBLEJAS 3 SOCIMI, S.A.

RENTAS NOBLEJAS

Julio de 2026

El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado ha sido preparado con ocasión de la incorporación al segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante, el "**Mercado**" o "**BME Scaleup**"), de la totalidad de las acciones de la sociedad Rentas Noblejas 3 SOCIMI, S.A. (en adelante, "**Rentas Noblejas**", la "**Sociedad**", la "**Compañía**" o el "**Emisor**"), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular de BME Scaleup 1/2025, de 10 de abril, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante, "**Circular 1/2025 de BME Scaleup**"), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2025 de BME Scaleup y en la Circular de BME Scaleup 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante, "**Circular 4/2023 de BME Scaleup**").

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

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

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

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

DECLARA

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

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento, exigido por la Circular 1/2025 de BME Scaleup.

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

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

ÍNDICE

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

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

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad 8

1.3. Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor…) y objeto social 8

1.4. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas. 9

1.4.1. Historia de la Sociedad 9

1.4.2. Activos de la Sociedad 10

1.4.3. Modelo de negocio y política de inversión 11

1.5. Necesidades de financiación del emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo. 14

1.6. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad 15

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con los criterios internacionalmente aceptados. 21

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

1.8. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor 26

1.9. Información financiera 26

1.9.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente al menos al último ejercicio o periodo más corto de actividad. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimiento de Incorporación 26

1.9.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello. 31

1.9.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor 31

1.9.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes. 31

1.9.5. Descripción de la política de dividendos 32

1.10. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho. 32

1.11. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor. 32

1.12. En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas y deberán incluir lo siguiente: 34

1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor. 34

1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración. 34

1.13.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. 36

1.13.3. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo 37

1.13.4. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada . Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. 38

1.13.5. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento. 38

1.13.6. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección..... 39

1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica. 39

1.15. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. 39

1.16. Declaración sobre el Capital circulante..... 40

1.17. Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía 40

1.18. Factores de riesgo 40

1.18.1. Riesgos vinculados al modelo de negocio de la Sociedad y al sector en el que opera..... 41

1.18.2. Riesgos ligados a las acciones de la Sociedad 44

1.18.3. Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales 45

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES 46

2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación. 46

2.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado 46

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. 47

2.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto. 47

2.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup. 48

2.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la sociedad. 48

2.7. En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función 50

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 51

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 52

4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor. 52

4.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional,

cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor. 52

4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación. 53

5. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL 54

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs 55

ANEXO II Cuentas Anuales individuales de Rentas Noblejas e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025..... 56

ANEXO III Informe de valoración de los activos de la Compañía 57

ANEXO IV Informe de valoración independiente de la Compañía..... 58

ANEXO V Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad 59

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

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

D. Antonio Quintero Naranjo, en calidad de presidente del Consejo de Administración de Rentas Noblejas 3 SOCIMI, S.A., en ejercicio de la delegación expresamente conferida por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 8 de julio de 2026, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular de BME Scaleup 1/2025 sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

El presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsable del presente Documento, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pueda afectar a su contenido.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales individuales abreviadas correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2025 han sido auditadas por EUDITA CYE AUDITORES, S.A. (véase *Anexo II*), domiciliada en Málaga, calle Granada 46, tercero, letra D, con número de identificación fiscal NIF A-29458775, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al Tomo 1.106, Folio 119, sección 21, Hoja MA-1387 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0569.

La Junta de Accionistas de la Sociedad, con fecha 30 de diciembre de 2025, nombró a EUDITA CYE AUDITORES, S.A. auditor de cuentas de la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales individuales abreviadas de los ejercicios 2025, 2026 y 2027. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Málaga en el Folio Electrónico (código IRUS 1000010805223), Hoja MA-3054, Inscripción 34ª.

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

La denominación social actual de la Sociedad es Rentas Noblejas 3 SOCIMI, S.A. Es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) con domicilio social ubicado en calle Antonio Baena Gómez, 2, 2º, Drcha., 29005, Málaga (España) y con NIF A-29514353. El código LEI de la Sociedad es 9598000N53GA21LRGB52 y la página web de la Sociedad es la siguiente https://rentasnoblejas.com/.

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

"*Artículo* 2.- *Objeto Social*

1. *La Sociedad tiene por objeto social:*

   a. *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su*

arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b. *La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*

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

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

A la actividad principal de las que integran el objeto social de la Sociedad le corresponde el CNAE número 6820 "Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia".

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

1.4.1. Historia de la Sociedad

Rentas Noblejas 3 SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad" o "Rentas Noblejas") es una sociedad inmobiliaria cuya actividad principal consiste en la adquisición, gestión y arrendamiento de activos inmobiliarios destinados a distintos usos, con el objetivo de generar ingresos recurrentes por rentas y preservar el valor de su cartera mediante una gestión activa de los inmuebles.

La Sociedad fue constituida el 12 de junio de 1991, en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Granada y de Málaga, D. Juan Antonio Martín García, bajo el número 1.751 de su protocolo notarial, mediante la emisión de 500 participaciones de 1.000 pesetas de valor nominal. La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al Tomo 1.152 del Archivo, libro 65 de la Sección de Sociedades General, folio 51, hoja número MA-3054, inscripción 1ª.

Desde sus orígenes, ha desarrollado de forma continuada una actividad vinculada al sector inmobiliario, inicialmente orientada a la adquisición y explotación en arrendamiento de activos inmobiliarios, y posteriormente adaptada a la evolución del mercado y a las oportunidades de inversión identificadas a lo largo de su trayectoria.

A lo largo de más de tres décadas de actividad, Rentas Noblejas ha experimentado una evolución progresiva tanto en su estructura societaria como en la dimensión y composición de su patrimonio. En este periodo, la Sociedad ha acometido distintas actuaciones de reorganización y fortalecimiento de su base patrimonial, orientadas a acompasar su estructura jurídica y financiera con el crecimiento de su actividad y con la consolidación de su modelo de negocio.

En paralelo, la Sociedad ha desarrollado un modelo de gestión basado en la especialización y en la explotación ordenada de sus activos, articulando, cuando ha resultado conveniente, determinadas líneas de actividad a través de sociedades participadas. Esta estructura ha permitido reforzar la gestión operativa de determinados activos y avanzar en la diversificación de las fuentes de ingreso, especialmente en segmentos vinculados al uso turístico y alojativo, sin perjuicio del mantenimiento de una vocación eminentemente patrimonial a nivel societario.

Durante los últimos años, la Sociedad ha continuado consolidando su posicionamiento mediante la incorporación y puesta en valor de nuevos activos, así como mediante la formalización de contratos de arrendamiento, cesión de explotación y gestión con operadores especializados, todo ello dentro de una estrategia orientada a maximizar la recurrencia de las rentas, optimizar la ocupación de los inmuebles y reforzar la eficiencia en la gestión de la cartera.

En el marco de la evolución progresiva de su estructura corporativa y con el objetivo de consolidar y simplificar su modelo de negocio puramente patrimonialista, la Sociedad acometió durante el segundo semestre de 2025 una reorganización societaria de primer orden. En concreto, esta reestructuración se instrumentó mediante la escisión parcial de la rama de actividad dedicada a la explotación y gestión directa de centros de educación infantil que la compañía venía desarrollando de forma histórica. Esta unidad económica, junto con la totalidad de los elementos patrimoniales, activos y pasivos afectos a la misma, fue traspasada en bloque y por sucesión universal a favor de la sociedad beneficiaria Charming Stay, S.L.U., quedando Rentas Noblejas completamente desvinculada de la gestión del negocio educativo desde ese momento y permitiendo que, de cara al ejercicio 2026, ambas mercantiles operen con absoluta independencia económica y contractual.

En la actualidad, Rentas Noblejas dispone de una cartera inmobiliaria con distintas tipologías de uso, presencia en los segmentos turístico, residencial y terciario, y desarrolla su actividad bajo un enfoque de largo plazo, centrado en la generación de ingresos estables, la gestión eficiente de los activos y la creación de valor recurrente para el accionista.

La transformación de la Sociedad en SOCIMI —cuyo acogimiento al régimen fiscal especial fue acordado por la Junta General Extraordinaria de Socios el 23 de septiembre de 2025 y comunicado formalmente a la AEAT el 29 de septiembre de 2025 (véase *Anexo I*)— y su incorporación a cotización se enmarcan en esta trayectoria de consolidación y profesionalización, y responden al objetivo de dotar a la Sociedad de un marco societario y financiero alineado con la naturaleza recurrente de su negocio, con su vocación patrimonialista y con su estrategia de crecimiento y puesta en valor de la cartera inmobiliaria.

1.4.2. Activos de la Sociedad

A la fecha del presente Documento, el portfolio de Rentas Noblejas se compone de 15 activos dedicados a la obtención de rentas a largo plazo, repartidos geográficamente en las provincias de Málaga y Ceuta y con una superficie bruta alquilable de 222.817 m^2 (10.811,60 m^2 excluyendo terrenos sin edificar).

La cartera de activos de la Sociedad, cuya valoración a fecha de 31 de diciembre de 2025 asciende a 56.073.000 euros según el rango medio del informe de Gesvalt, está compuesta por los siguientes activos:

Activo	Tipo de Activo	Municipio	Estado	Fecha de Adquisición	Superficies (m²)	Valor a 31/12/2025
Hotel Aptos Nono	Hotelero / Apartamentos Turísticos	Málaga	Ocupado	23/12/2004	3.715	22.649.000
Hotel Aptos Bubu	Hotelero / Apartamentos Turísticos	Málaga	Ocupado	04/07/2001	1.247	5.898.000
Hotel Aptos Fana	Hotelero / Apartamentos Turísticos	Málaga	Ocupado	01/01/2025*	1.033	5.700.000
Edificio de viviendas	Residencial	Málaga	Ocupado	29/06/2010	1.478	5.673.000
Finca Urbana	Suelo Urbano	Málaga	Libre	25/07/2023	1.768	4.566.000
Hotel Fresneda María	Hotelero	Villanueva del Rosario	Ocupado	23/08/1995	1.325	3.280.000
Local comercial	Terciario / Educativo (Escuela)	Málaga	Ocupado	23/12/2004	488	2.143.000
Hotel Villa Lorena	Hotelero / Alojamiento Turístico	Málaga	Ocupado	23/01/2017	503	2.037.000
Escuela infantil	Terciario / Educativo	Málaga	Ocupado	14/06/2006	438	1.200.000
Finca Urbana	Suelo Urbano	Málaga	Libre	17/11/2017	416	1.105.000
Finca Cortijo María	Rústico / Agropecuario	Villanueva del Rosario	Ocupado	11/01/1993	496	766.000
Finca Rústica Olivos Secano Hoyo Madera	Rústico / Agropecuario	Archidona	Ocupado	04/03/1996	208.700	691.000
Finca Urbana	Terciario / Industrial (Nave)	Ceuta	Libre	15/01/2003	1.121	225.000
Finca Cortijo	Rústico / Agropecuario	Villanueva del Rosario	Ocupado	11/01/1993	62	110.000
Plaza de Aparcamiento	Terciario / Garaje	Málaga	Libre	09/01/1997	26	30.000
Total					**222.817**	**56.073.000**

**El Hotel Aptos Fana fue adquirido mediante escritura pública de fusión por absorción de Pozo de la Alcazaba, S.L.U. el 07/08/2025, si bien sus efectos contables y fiscales se retrotraen al 01/01/2025.*

1.4.3. Modelo de negocio y política de inversión

Modelo de negocio

La Sociedad tiene por objeto principal la inversión en activos inmobiliarios destinados a su explotación en régimen de arrendamiento, en línea con el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI. En este marco, la gestión estratégica y operativa de la Sociedad, así como la administración diaria de su cartera de activos, es llevada a cabo de forma directa e interna por los propios miembros del Consejo de Administración de la compañía y su personal.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad podrá invertir de forma complementaria en otros activos inmobiliarios o reales, incluidos activos de naturaleza rústica o vinculados a explotaciones económicas,

siempre que dichas inversiones no alteren el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa SOCIMI.

Estrategia de la Sociedad

La estrategia de la Sociedad responde a un enfoque patrimonialista, orientado a la generación de ingresos recurrentes y a la creación de valor a largo plazo, sin perjuicio de la posible rotación de activos cuando se identifiquen oportunidades de optimización de la cartera. En este marco, la Sociedad podrá invertir directamente en activos inmobiliarios o indirectamente a través de participaciones en otras sociedades con actividad análoga, así como promover proyectos inmobiliarios destinados al arrendamiento.

Los activos en los que invierta la Sociedad estarán destinados al arrendamiento en cualquiera de sus modalidades, incluyendo usos residenciales, turísticos, comerciales o cualesquiera otros que resulten adecuados en función de la naturaleza del activo y de la estrategia de explotación adoptada en cada caso, con el objetivo de maximizar su rentabilidad y valor.

Asimismo, la Sociedad podrá generar valor mediante una gestión activa de la cartera, a través de la optimización de rentas, la reposición y mejora de activos, actuaciones de reforma o reposicionamiento, cambios de uso, desarrollo de nuevos activos, gestión activa de la ocupación y rotación selectiva de activos.

El horizonte de inversión de la Sociedad será, con carácter general, de medio y largo plazo, manteniendo los activos en cartera conforme a la normativa SOCIMI, incluido el plazo mínimo legal de mantenimiento de tres años, sin perjuicio de que puedan realizarse desinversiones cuando se alcance el valor objetivo del activo, existan oportunidades de reinversión más atractivas o se considere conveniente optimizar la estructura de la cartera.

La Sociedad orientará sus inversiones a la obtención de rentabilidades atractivas ajustadas al riesgo, combinando la generación recurrente de rentas con la potencial revalorización de los activos. En paralelo, podrá recurrir a financiación bancaria u otras fuentes de financiación, manteniendo una política de financiación orientada de forma prioritaria al uso de recursos propios.

La estrategia de la Sociedad se apoya, además, en una trayectoria de más de 40 años, un conocimiento profundo del mercado de Málaga, capacidad de actuación a lo largo de toda la cadena de valor inmobiliaria, una diversificación histórica de activos, una estructura ágil y relaciones consolidadas con operadores e inquilinos, factores que refuerzan su capacidad de originación, gestión y ejecución.

Política de inversión

La política de inversión de la Sociedad se centra en la adquisición y gestión de activos inmobiliarios susceptibles de explotación en régimen de alquiler, dentro del marco establecido por la normativa aplicable a las SOCIMI.

Actualmente, la Sociedad está enfocada de manera prioritaria en la gestión de su cartera inmobiliaria actual. No obstante, de cara al futuro y dependiendo de las oportunidades estratégicas que surjan en el mercado, la Sociedad no descarta invertir en nuevos inmuebles en línea con los criterios descritos a continuación:

La Sociedad podrá invertir en cualquier tipo de activo inmobiliario apto para su explotación arrendaticia, incluyendo, entre otros, edificios residenciales destinados a vivienda habitual o turística, apartamentos turísticos, locales comerciales, oficinas, naves industriales y logísticas, hoteles u otros activos terciarios, así como aparcamientos. Asimismo, podrá adquirir solares para el desarrollo de activos destinados al arrendamiento, activos para su rehabilitación o reposicionamiento y proyectos en desarrollo o llave en mano.

La Sociedad podrá invertir en activos atendiendo a su grado de madurez y a su potencial de creación de valor, distinguiendo entre activos en explotación, activos con potencial de mejora, activos a reposicionar y activos en desarrollo.

En el plano geográfico, la Sociedad centrará su actividad principalmente en España, con especial foco en Málaga y su área de influencia, así como en otras ciudades con dinamismo económico y turístico. No obstante, podrá invertir en otras ubicaciones cuando las oportunidades identificadas ofrezcan una rentabilidad atractiva.

La Sociedad procurará mantener una cartera diversificada en términos de tipología de activos y perfil de inquilinos. Sin perjuicio de ello, el Consejo de Administración podrá concentrar la inversión en determinados segmentos cuando así lo considere oportuno.

A la fecha de este Documento, la Sociedad no utiliza financiación bancaria externa para el desarrollo de su actividad, la cual es atendida y gestionada con sus propios recursos. No obstante, de cara al futuro y con el objeto de optimizar su estructura de capital o financiar la eventual adquisición de nuevos activos que se encuadren en su estrategia de crecimiento, la Sociedad no descarta la posibilidad de acudir a la financiación bancaria o a otras vías de financiación ajena disponibles en el mercado.

La Sociedad cumplirá en todo momento con los requisitos establecidos en la normativa SOCIMI, incluyendo, entre otros, la inversión mínima del 80% en activos aptos, la distribución obligatoria de dividendos y los periodos mínimos de mantenimiento de activos.

Ventajas competitivas

Entre las principales ventajas competitivas de la compañía se encuentran las siguientes:

- Track record real de más de 40 años: Prolongada trayectoria en el sector inmobiliario, aportando estabilidad y capacidad de gestión probada a lo largo de diferentes ciclos.
- Conocimiento profundo del mercado de la provincia de Málaga y la Costa del Sol: Posicionamiento estratégico y capilar en la región que permite identificar de forma preferente oportunidades de inversión y optimizar la comercialización de los activos.
- Capacidad de actuar en toda la cadena de valor: Gracias a su origen y actividad promotora histórica, la Sociedad domina desde la adquisición y el desarrollo técnico/reforma hasta la posterior explotación y gestión patrimonial de los inmuebles.
- Diversificación e historial multidisciplinar: Experiencia acumulada en compraventa de activos, gestión de contratos de arrendamiento, explotación operativa de inmuebles y promoción de VPO. Esta versatilidad histórica dota a la compañía de flexibilidad para adaptar su cartera según el ciclo y mitiga el riesgo de concentración.

- Estructura familiar ágil: Toma de decisiones rápida y eficiente que elimina las rigideces burocráticas de los grandes competidores, garantizando además un alineamiento total de intereses con los accionistas.
- Relaciones consolidadas: Sólida red de contactos con operadores de referencia, inquilinos y colaboradores locales, lo que favorece altos niveles de ocupación y fidelización en la cartera.

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

La Sociedad tiene por objeto la adquisición, promoción y rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana con la finalidad de destinarlos a su arrendamiento.

Desde su constitución, la compañía se ha financiado principalmente mediante ampliaciones de capital:

- Ampliación de capital, aprobada por la Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 3 de abril de 2003, por importe de 301 euros por aportación dineraria mediante la emisión de 50 participaciones de seis euros y dos céntimos de valor nominal con prima de emisión de 18.635,98 euros por participación, quedando cifrado el capital social en lo sucesivo en 3.311 euros.

- Ampliación de capital, aprobada por la Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 9 de diciembre de 2004, por importe de 710,36 euros por aportación dineraria mediante la emisión de 118 participaciones de seis euros y dos céntimos de valor nominal con prima de emisión de 20.393,98 euros por participación, quedando cifrado el capital social en lo sucesivo en 4.021,36 euros.

- Ampliación de capital, aprobada por la Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 15 de abril de 2005, por importe de 5.995.981,36 euros, con cargo a primas de asunción de participaciones por valor de 3.338.288,64 euros y 2.657.692,72 euros con cargo a reservas, elevando dicha operación el valor nominal de las 668 participaciones existentes a 8.982,04 euros, quedando cifrado el capital social en lo sucesivo en 6.000.002,72 euros.

- Ampliación de capital, aprobada por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada el 4 de enero de 2017, por importe nominal de 375.026 euros mediante aportación dineraria y la emisión de una nueva serie de participaciones sociales denominada "Serie B", de un euro de valor nominal cada una. De las nuevas participaciones emitidas, 561 participaciones incorporaban una prima de asunción de 166,124777 euros por participación, 93.757 participaciones fueron emitidas sin prima de asunción y otras 280.708 participaciones incorporaban una prima de asunción de 0,336007 euros por participación. El importe total de la prima de asunción ascendió a 187.516 euros.

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no presenta necesidades de financiación adicionales para el desarrollo de su actividad ordinaria, ya que los flujos de caja operativos generados recurrentemente por su cartera de arrendamientos urbanos, junto con su posición de liquidez actual, resultan suficientes para atender sus costes de estructura y obligaciones corrientes. Adicionalmente, el endeudamiento financiero de la Sociedad se mantiene en niveles reducidos. Al cierre del ejercicio de 31 de diciembre de 2025, la

deuda viva con entidades de crédito asciende a un importe conjunto de 85.395 euros (para más información véase el apartado 1.9 del presente Documento).

A continuación, se detallan la totalidad de movimientos registrados en el capital social de la Sociedad desde la fecha de constitución hasta la fecha del presente DIAM:

Fecha	Concepto	Importe Euros	Capital Social Acumulado	Prima de Emisión
Capital social inicial (12/06/1991)	Constitución	3.010	3.010	-
Ampliación (03/04/2003)	Dineraria	301	3.311	931.799
Ampliación (09/12/2004)	Dineraria	710	4.021	2.406.490
Ampliación (15/04/2005)	Cargo a primas de asunción	3.338.289	3.342.310	-3.338.289
Ampliación (15/04/2005)	Reservas	2.657.693	6.000.003	-
Ampliación (04/01/2017)	Dineraria	375.026	6.375.028	187.516

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

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2025 de BME Scaleup, sobre el régimen aplicable a las empresas cuyos valores se incorporen al segmento BME Scaleup, Rentas Noblejas encargó a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. ("Gesvalt") una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025. Una copia del mencionado informe de valoración se encuentra adjunta como *Anexo IV* del presente Documento. BME Scaleup no ha verificado ni comprobado la metodología y cálculos realizados ni el resultado de la valoración del citado informe. El informe se ha elaborado a petición del Emisor y tiene el consentimiento para su inclusión. Además, la información se ha reproducido con exactitud y no se omite ningún hecho que pueda arrojar información inexacta o engañosa.

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

i) La valoración de los activos a 31 de diciembre de 2025
ii) Cuentas Anuales individuales auditadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025
iii) Estimación de los costes de estructura (2026-2030)
iv) Valor neto contable de los activos en la cuenta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material

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

i) Informe de Valoración de Cartera (15 fichas de valoración de la provincia de Málaga, Andalucía y Ceuta (España)) realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
ii) Bases de datos e informes de valoración elaborados recientemente por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
iii) Información pública de instituciones oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

Informe de valoración de los activos a 31 de diciembre de 2025

El informe de valoración de los activos con fecha de emisión 5 de junio de 2026 se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación ("Red Book") vigentes desde el 31 de enero de 2025. El Red Book cumple íntegramente con las Normas Internacionales de Valoración.

A fecha del Presente Documento, la cartera de activos de la Sociedad se compone de 15 activos, principalmente edificios para uso hotelero o vacacional, viviendas, plazas de aparcamiento y naves destinados a su arrendamiento. Todos los activos están ubicados en España (véase *Anexo III* del presente Documento).

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de los activos es la de Descuento de Flujos de Caja ("**DCF**") sobre un periodo de 10 años. Este método consiste en proyectar flujos netos futuros y descontarlos a una determinada tasa de descuento para llegar al valor de mercado de referencia. Adicionalmente, para la valoración de la plaza de garaje se ha empleado el Método Comparativo, basado en el análisis de activos de características similares, tanto vendidos recientemente como disponibles actualmente en el mercado.

<u>Principales consideraciones de la Valoración:</u>

- Renta: se ha partido de las rentas vigentes aportadas por el cliente a fecha de valoración. A la finalización de los contratos se ha considerado el re-alquiler a renta de mercado.
- Contratos de arrendamiento: se han analizado los contratos vigentes, teniendo en cuenta su duración remanente y sus cláusulas particulares.
- Superficies: se ha utilizado la información procedente de los planos facilitados y, en su defecto, la superficie catastral.
- Metodología: la valoración se ha realizado mediante un modelo de Descuento de Flujos de Caja (DFC), con un horizonte temporal de 10 años.
- Gastos: se han considerado los gastos atribuibles a la propiedad y, en su caso, los repercutidos al inquilino, para obtener un flujo neto representativo.
- Vacancia y comercialización: se ha contemplado un periodo de vacancia o comercialización tras la finalización de los contratos y para las unidades desocupadas, en función del tipo de activo y su ubicación.
- Valor residual: al final del horizonte de inversión se ha aplicado una yield de salida para estimar el valor residual.

Indexación y crecimiento de rentas

Se ha considerado la actualización anual de las rentas conforme al IPC español. Adicionalmente, en determinados activos se ha incorporado una expectativa de crecimiento por mercado, especialmente en ubicaciones *prime* y en producto residencial. En aquellos contratos en los que existen limitaciones de actualización, estas han sido igualmente tenidas en cuenta.

Gastos no recuperables

Salvo previsión contractual en contrario, se han considerado como no recuperables determinados costes asociados a la propiedad, entre ellos los gastos de comercialización, el IBI, los gastos de comunidad y el seguro del inmueble. Estos conceptos se han descontado de los ingresos brutos para calcular el ingreso neto operativo de cada activo.

Costes de adquisición y gastos de salida

Se han aplicado costes de adquisición del 2,50% sobre el valor de mercado bruto, incluyendo conceptos como fiscalidad asociada a la compra, intermediación y gastos legales. Asimismo, se ha considerado un gasto de salida del 1,00% en el momento de la desinversión.

Yields de salida y tasas de descuento

Tanto la yield de salida como la tasa de descuento se han determinado atendiendo a las características de cada activo, su localización y el contexto de mercado considerado en la valoración. Asimismo, las *yields* de salida se han situado entre el 4,0% y 7,0%, mientras que las tasas de descuento se han encontrado en un rango comprendido entre el 6,0% y 9,0%.

Conclusión a la valoración de los activos:

Como resultado del análisis realizado y a juicio profesional de Gesvalt, el Valor de Mercado de la cartera de activos inmobiliarios de Rentas Noblejas 3, a 31 de diciembre de 2025, asciende a 56.073 miles de euros.

Informe de valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025

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

a.) Identificación de Activos Relevantes

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

- Inversiones inmobiliarias: bajo esta categoría se encuentran los activos sujetos a una valoración independiente.

- Existencias: los suelos y los aprovechamientos urbanísticos están sujetos a una valoración independiente.

b.) Ajustes de Valor de Mercado

Gesvalt se centra en evaluar elementos específicos de las inversiones inmobiliarias. Se han realizado valoraciones independientes, estableciendo un rango de valores para las propiedades con una variación de +/- 2,50%.

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

Activo	Tipología	Superficie (m^2)	Valor de Mercado a 31.12.25	Valor Neto Contable (€)	Diferencia (€)
Hotel Aptos Nono	Hotel con 56 apartamentos y 11 plazas de garaje	3.715	22.649.000	5.638.712	19.153.288
Local comercial	1 local	488	2.143.000		
Hotel Aptos Bubu	17 apartamentos turísticos	1.247	5.898.000	2.025.799	3.872.201
Hotel Aptos Fana	23 apartamentos turísticos	1.033	5.700.000	3.215.269	2.484.731
Edificio de viviendas	11 viviendas y 11 plazas de aparcamiento	1.478	5.673.000	2.757.268	2.915.732
Finca Urbana	3 suelos residenciales	424	4.566.000	722.818	3.843.182
Hotel Fresneda María	1 hotel (20 unidades de alojamiento)	1.325	3.280.000	1.011.300	2.268.700
Hotel Villa Lorena	Hotel con 7 apartamentos y 4 plazas de garaje	503	2.037.000	441.144	1.595.856
Escuela infantil	1 guardería	438	1.200.000	899.958	300.042
Finca Urbana	1 suelo residencial	104	1.105.000	488.495	616.505
Finca Cortijo María	1 finca	496	766.000	3.833	762.167
Finca Rústica Olivos Secano Hoyo Madera	1 finca	208.700	691.000	25.792	665.208
Finca Urbana	2 naves industriales	1.121	225.000	225.000	0
Finca Cortijo	1 finca	62	110.000	111.432	-1.432
Plaza de Aparcamiento	1 plaza de garaje	26	30.000	2.298	27.702
Total			**56.073.000**	**17.569.117**	**38.503.883**

c.) Ajustes por costes de estructura

Para calcular el valor neto, la Compañía debe asumir ciertos costes de estructura para la gestión de la cartera inmobiliaria, entre los que se incluyen el asesoramiento externo, la valoración de activos y los servicios bancarios.

Los costes de estructura se han tomado con base en el ejercicio 2025, y se han proyectado para los ejercicios posteriores en función del IPC estimado, asumiendo una tasa de incremento de los costes de acuerdo con dicho índice. El tipo de descuento aplicable se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicadas a los activos inmobiliarios de la cartera.

La proyección de los costes de estructura es la siguiente:

	2026	2027	2028	2029	2030	n+1
Costes Totales	€ 75.000	€ 78.030	€ 79.591	€ 81.182	€ 82.806	€ 84.462
Prorratear	1	1	1	1	1	
Tasa de Descuento	6,92%	6,92%	6,92%	6,92%	6,92%	6,92%
Factor de Descuento	93,53%	87,47%	81,81%	76,51%	71,56%	71,56%
Valor Terminal						€ 1.715.757
Valor Presente de Costes	€ 70.144	€ 68.253	€ 65.111	€ 62.113	€ 59.253	€ 1.227.738
Valor Presente Acumulado de Costes	€ 70.144	€ 138.397	€ 203.508	€ 265.621	€ 324.874	**€ 1.552.611**

d.) Ajuste por DTL descontada

La Sociedad ha considerado un ajuste por el potencial impacto fiscal latente asociado a las plusvalías implícitas identificadas en el análisis de valoración de sus activos inmobiliarios.

En el marco del régimen fiscal especial de las SOCIMI, la Sociedad tributa al 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que cumpla los requisitos previstos en la normativa aplicable. En consecuencia, las plusvalías latentes existentes a la fecha de análisis no determinan el reconocimiento de un pasivo fiscal corriente ni de un pasivo por impuesto diferido exigible en el balance de la Sociedad.

No obstante, desde una perspectiva económica y bajo un criterio de prudencia, la Sociedad ha estimado el eventual impacto fiscal que podría aflorar en un escenario futuro de transmisión de los activos. A estos efectos, la plusvalía latente bruta se ha determinado como la diferencia entre el valor de mercado de los activos inmobiliarios considerado en la valoración y su valor neto contable fiscal a la fecha de análisis.

Sobre dicha plusvalía latente se ha aplicado, con carácter teórico, el tipo general del Impuesto sobre Sociedades del 25%, obteniéndose así un pasivo fiscal latente bruto en un supuesto de realización inmediata. Dado que dicho pasivo no es exigible en el momento actual, sino en una fecha futura estimada, su impacto económico se ha ajustado a valor presente mediante la aplicación de una tasa de actualización del 6,92%, considerando un horizonte estimado de realización de diez años.

Este ajuste no representa una obligación fiscal exigible en la fecha del documento, sino una estimación del coste económico potencial que un inversor podría considerar en su análisis. En consecuencia, el importe correspondiente al pasivo fiscal latente descontado se deduce del NAV Ajustado, permitiendo presentar una valoración patrimonial más prudente y representativa.

e.) Resultado de Valoración

Con base en la información proporcionada, las valoraciones realizadas y el proceso de valoración descrito en las secciones anteriores, el valor de Rentas Noblejas 3 SOCIMI, S.A., se determina de la siguiente manera:

Valor Patrimonio Neto Ajustado (NNNAV)

En este contexto, el impacto del pasivo fiscal latente se resume a continuación:

NNNAV (31/12/2025)	BAJO	MEDIO	ALTO
Valor en libros del patrimonio neto	**19.368.548 €**	**19.368.548 €**	**19.368.548 €**
GAV – valor de mercado activos	53.269.350 €	56.073.000 €	58.876.650 €
Book value fiscal (coste neto contable)	16.592.217 €	16.592.217 €	16.592.217 €
Plusvalía latente bruta	**36.677.133 €**	**39.480.783 €**	**42.284.433 €**
Costes de estructura	**1.552.611 €**	**1.552.611 €**	**1.552.611 €**
Tipo IS aplicable	25%	25%	25%
DTL bruta (pasivo fiscal teórico)	9.169.283 €	9.870.196 €	10.571.108 €
Factor descuento temporal (n=10 años, r=6,92%)	0,51	0,51	0,51
DTL descontada	4.694.991 €	5.053.883 €	5.412.774 €
NNNAV ajustado fiscalmente	**49.798.078 €**	**52.242.837 €**	**54.687.595 €**

Conclusiones de Valor

Como resultado del análisis realizado, el valor de Rentas Noblejas 3 SOCIMI, S.A. se sitúa entre 49,8 millones de euros y 54,7 millones de euros, con un valor medio de 52,2 millones de euros.

Hechos posteriores con impacto en la valoración

Con fecha 1 de abril de 2026, la Sociedad llevó a cabo el pago del dividendo a cuenta de los beneficios correspondientes al ejercicio 2025 por importe total de 573.776,46 €.

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

NNNAV	BAJO	MEDIO	ALTO
Valor en libros del patrimonio neto	**19.368.548 €**	**19.368.548 €**	**19.368.548 €**
GAV – valor de mercado activos	53.269.350 €	56.073.000 €	58.876.650 €
Book value fiscal (coste neto contable)	16.592.217 €	16.592.217 €	16.592.217 €
Plusvalía latente bruta	**36.677.133 €**	**39.480.783 €**	**42.284.433 €**
Costes de estructura	**1.552.611 €**	**1.552.611 €**	**1.552.611 €**
Tipo IS aplicable	25%	25%	25%
DTL bruta (pasivo fiscal teórico)	9.169.283 €	9.870.196 €	10.571.108 €
Factor descuento temporal (n=10 años, r=6,92%)	0,51	0,51	0,51
DTL descontada	4.694.991 €	5.053.883 €	5.412.774 €
NNNAV ajustado fiscalmente	**49.798.078 €**	**52.242.837 €**	**54.687.595 €**
Reparto de dividendo	-573.773 €	-573.773 €	-573.773 €
NNNAV ajustado con hechos posteriores	**49.224.305 €**	**51.669.064 €**	**54.113.822 €**
Número de acciones	6.375.028	6.375.028	6.375.028
Valor por acción	**7,72 €**	**8,10 €**	**8,49 €**

Fijación del precio de incorporación al segmento BME Scaleup

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Gesvalt de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y los hechos posteriores incluidos en el mismo, el Consejo de

Administración de Rentas Noblejas celebrado el 8 de julio de 2026 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación en 8,20 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 52.275.229,60 euros.

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

A continuación, se presenta una descripción de aquellos activos inmobiliarios que representan ≥10% del valor total de la cartera, y en conjunto representan aproximadamente el 71,2% del valor total de la cartera:

(i) Hotel Aptos Nono – Málaga

El activo es un edificio destinado a apartahotel que consta de seis plantas, con un local en la planta baja y una terraza en cubierta. Cuenta con 56 apartamentos-estudios de 1 y 2 habitaciones, además de un sótano donde se encuentran once plazas de aparcamiento.

La superficie bruta alquilable del activo es de 3.715,35 m².

El activo se encuentra situado en Málaga, en la calle Casas de Campos, 15, en el Soho de Málaga. Se trata de una zona céntrica, caracterizada por su oferta cultural, ocio y restauración, además de estar próximo al puerto y al centro histórico.

Actualmente, el activo está completamente arrendado a un inquilino que explota el edificio de apartahotel, habiendo iniciado el contrato el 1 de diciembre de 2025, por un plazo de cinco años, por una renta anual de 1.300.000 euros. Por su parte, el local ha sido también recientemente alquilado a otro arrendatario tercero por una renta anual de 300.000 euros.

Conforme al informe emitido por Gesvalt, el activo tiene un valor de mercado a fecha de 31 de diciembre de 2025 de 22.649.000 euros, mientras que el local comercial ubicado en la planta baja de este edificio está valorado de manera independiente en 2.143.000 euros, por lo que el valor de mercado conjunto del inmueble asciende a 24.792.000 euros.

(ii) Hotel Aptos Bubu - Málaga

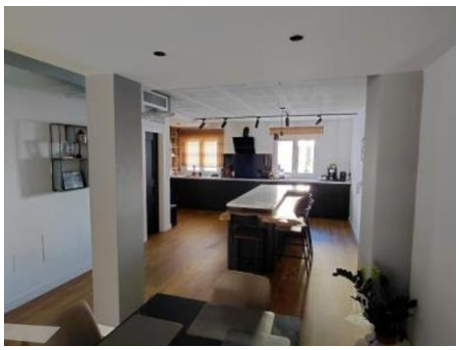
El activo es un edificio destinado a apartamentos turísticos, desarrollado en planta baja más seis plantas sobre rasante y planta cubierta. El edificio alberga 17 apartamentos turísticos,

8 de ellos tipo estudio y 9 de un dormitorio, con cocina equipada, además de un dúplex de 5 dormitorios.
La superficie bruta alquilable del activo es de 1.247 m².

El activo se encuentra situado en Málaga, en la calle Salitre, 4, en el barrio de Perchel Sur, una zona céntrica y cercana a ejes comerciales, próxima a la estación de AVE María Zambrano. El barrio combina usos residenciales y terciarios en pleno proceso progresivo de renovación inmobiliaria.

Actualmente, el activo está completamente arrendado a un único arrendatario, habiendo iniciado el contrato el 1 de diciembre de 2025, por un plazo de cinco años. Este arrendamiento proporciona unos rendimientos anuales de 270.000 euros.

Conforme al informe emitido por Gesvalt, el activo tiene un valor de mercado a fecha de 31 de diciembre de 2025 de 5.898.000 euros.



(iii) Hotel Aptos Fana – Málaga

El activo es un edificio destinado a apartahotel, desarrollado en planta baja más tres plantas sobre rasante y planta ático. El edificio alberga 23 habitaciones en estudio con un dormitorio, totalmente equipados.

La superficie bruta alquilable del activo es de 1.033 m².

El activo se encuentra situado en Málaga, en la calle Conde Duque de Olivares, 7, en el barrio de Perchel Sur, una zona céntrica y cercana a ejes comerciales, próxima a la estación de AVE María Zambrano. El barrio combina usos residenciales y terciarios, en creciente renovación inmobiliaria.

Actualmente, el activo está completamente arrendado, habiendo iniciado el contrato el 7 de noviembre de 2025, por un plazo de casi cinco años, hasta el 6 de octubre de 2030. Este arrendamiento proporciona unos rendimientos anuales de 332.482 euros.

Conforme al informe emitido por Gesvalt, el activo tiene un valor de mercado a fecha de 31 de diciembre de 2025 de 5.700.000 euros.

(iv) Edificio de viviendas – Málaga

El activo es un edificio residencial plurifamiliar desarrollado en planta baja y cuatro plantas sobre rasante, que alberga once viviendas, cada una con acceso individual a una plaza de garaje. El activo cuenta con zonas comunes, presentando el conjunto calidades constructivas y de acabado elevadas.

La superficie total del activo es de 1.478 m², siendo la superficie bruta alquilable 1.241 m².

El activo se encuentra situado en Málaga, en la calle Sierra de Grazalema, 23, en el barrio del Limonar, una de las zonas más consolidadas y exclusivas de la ciudad, próximo tanto al centro urbano como al litoral.

Actualmente, la totalidad del activo está ocupado, generando una renta anual de 134.914 euros. De los contratos de arrendamiento, 3 de ellos se iniciaron entre los años 2017 y 2021, encontrándose actualmente en situación de prórroga legal de acuerdo con la legislación de arrendamientos urbanos. Por su parte, los 8 contratos restantes se iniciaron a principios de 2026 con un plazo de vigencia de un año renovable de forma sucesiva. Conforme al informe emitido por Gesvalt, el activo tiene un valor de mercado a fecha de 31 de diciembre de 2025 de 5.673.000 euros.

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

Política de amortización de los inmuebles

Los activos inmobiliarios se contabilizan como inversiones inmobiliarias, valorándose inicialmente por su coste de adquisición, incluyendo los gastos directamente atribuibles a su puesta en funcionamiento. La amortización se realiza conforme al método lineal, aplicándose desde el momento en que el activo está disponible para su uso, con una vida útil estimada de 100 años. Anualmente se evalúa la existencia de indicios de deterioro, registrándose las correcciones necesarias si el valor contable supera el valor recuperable. El valor razonable de los inmuebles es determinado por expertos independientes conforme a estándares internacionales, utilizándose como referencia para la evaluación de deterioros, sin perjuicio de que la contabilización se efectúe conforme al modelo de coste amortizado.

Pólizas de seguros

A fecha del presente Documento, la Sociedad cuenta con pólizas de seguro contratadas con Seguros Catalana Occidente (que opera actualmente bajo la marca unificada Occident), MAPFRE España, S.A. y Grupo Mutua Propietarios. En particular, la Sociedad dispone de diversas pólizas contratadas con Occident que cubren de manera individualizada los distintos riesgos de daños materiales e incendios sobre el continente (edificación), daños por agua y filtraciones, fenómenos atmosféricos, rotura de lunas y responsabilidad civil frente a terceros asociados a su actividad y a sus activos (incluyendo sus edificios residenciales, de apartamentos, oficinas, hoteles y solares en cartera), estando todos los inmuebles plenamente identificados en la documentación técnica de cobertura. Adicionalmente, cuenta con una póliza de seguro contratada con Grupo Mutua Propietarios correspondiente al inmueble ubicado en Calle Conde Duque de Olivares 7, Málaga, que cubre riesgos multirriesgo de comunidad (asumiendo Rentas Noblejas 3, S.L. el pago del 60% de la prima anual de la póliza de este activo, correspondiendo el 40% restante a la sociedad arrendataria, Venture Property Management, S.L., por repercusión contractual de gastos).

La Sociedad mantiene contratadas pólizas de seguro sobre los inmuebles integrantes de su cartera que, en su conjunto, cubren mayoritariamente el valor residual de dichos activos, atendiendo, entre otros factores, a que una parte relevante del valor de reposición a nuevo corresponde al valor del suelo -elemento no asegurable bajo las pólizas de daños habituales del mercado-, así como a la aplicación de franquicias, reglas proporcionales y demás condicionados técnicos propios de este tipo de coberturas. La Sociedad considera que el nivel de cobertura resultante es acorde a la naturaleza, antigüedad y características constructivas de los inmuebles y a la práctica habitual del sector asegurador para activos de similares características.

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

La Sociedad genera ingresos únicamente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados y, eventualmente, conseguirá ingresos con las operaciones de venta de inmuebles. El volumen de importe neto de la cifra de negocios ascendió a 2.201.623 euros a cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Atendiendo a la tipología de activos, se trata de una cartera poco diversificada ya que se centra en activos hoteleros, residenciales, garajes y naves. A fecha de 31 de diciembre de 2025, Rentas Noblejas era propietaria de 15 activos.

En cuanto a diversificación geográfica, los activos que la Sociedad posee se encuentran en la provincia de Málaga a excepción de una nave en la ciudad autónoma de Ceuta.

Respecto a los contratos de la Sociedad con sus arrendatarios, los ingresos de la Sociedad por el concepto de arrendamientos (incluidos en la cifra de negocios) se encuentran en 1.763.357,46 euros. El arrendatario más relevante en términos de ingresos por arrendamiento hasta mediados de 2025 fue la sociedad Charming Stay, S.L. con un 56,91% sobre el total de ingresos. Esta entidad, sociedad del grupo, arrendaba el inmueble directamente a la Sociedad bien para explotarlo directamente en modalidad de alquiler turístico en la medida en que contaba con personal y estructura para ello, o bien para subarrendarlo a sociedades especializadas del sector. En la siguiente tabla se puede ver el desglose de los clientes que han tenido mayor peso sobre los ingresos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025.

Arrendatario	Ingresos 2025	% ingresos 2025
Charming Stay, S.L.	1.253.000,00	56,91%
Proquinter, S.L.	129.000,00	5,86%
Hotel Interim Management, S.L.	127.479,66	5,79%
Resto de arrendatarios (217)	692.142,86	31,44%
Total importe neto de la cifra de negocios	**2.201.622,52**	**100%**

Respecto a los contratos de la Sociedad con sus proveedores, Rentas Noblejas cuenta con diversos proveedores, siendo Hirschfeld Inversiones Inmobiliarias el más relevante con un 9,7% sobre el total del gasto a 31 de diciembre de 2025. Los principales costes de explotación de la Sociedad se concentran en partidas operativas críticas para la gestión diaria de la cartera de activos, tales como los servicios de consultoría y administración patrimonial prestados por Hirschfeld Inversiones Inmobiliarias, el suministro de energía eléctrica contratado con Unieléctrica Energía para el funcionamiento de los complejos, y los gastos de mantenimiento técnico, adecuación de espacios y reformas ejecutados por Arpa Ingeniería y Construcción, Al-Corte Carpinteros Multiservicios e Ilot Interiores en concepto de carpintería, mobiliario y decoración. A continuación, se detallan los gastos de explotación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025:

Proveedores	Gastos 2025	% gastos 2025
Hirschfeld Inversiones Inmobiliarias	54.166,00 €	9,70%
Unieléctrica Energía	53.585,53 €	9,60%
Arpa Ingeniería y Construcción	44.964,31 €	8,05%
Al-Corte Carpinteros Multiservicios	43.418,91 €	7,78%
Ilot Interiores	40.087,80 €	7,18%
Resto de Proveedores (43)	330.993,87 €	57,69%
Total gastos de explotación	**567.216,42 €**	**100,00%**

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

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

1.9. Información financiera

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

Las cuentas anuales abreviadas de Rentas Noblejas han sido objeto de auditoría por Eudita y preparadas de acuerdo con (i) el Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio y la restante legislación mercantil que resulta de aplicación a la Sociedad; (ii) el Plan General de Contabilidad ("PGC") aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus adaptaciones sectoriales, así como el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación; y (iii) a Ley SOCIMI en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.

Las cuentas anuales abreviadas auditadas de Rentas Noblejas correspondientes al ejercicio 2025 se incorporan al presente Documento como *Anexo II* al presente Documento.

Información financiera individual auditada del ejercicio 2025:

a) Balance de situación individual a 31 de diciembre de 2025

ACTIVO *(Euros)*	**31/12/2024 (*)**	**31/12/2025**
ACTIVO NO CORRIENTE	**16.795.356,29**	**17.651.672,61**
Inmovilizado intangible	-	-
Inmovilizado material	40.925,19	95.189,29
Inversiones inmobiliarias	14.976.911,00	17.510.673,98
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.774.230,12	18.104,12
Inversiones financieras a largo plazo	3.289,98	27.705,22
ACTIVO CORRIENTE	**3.816.864,68**	**3.527.620,79**
Existencias	-	113.563,2
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.908.749,65	83.532,00
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	*2.361,59*	*52.460,60*
Deudores varios	*1.906.380,48*	*26.704,47*
Personal	*7,58*	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	*4.366,93*
Inversiones financieras a corto plazo	848.308,40	1.243.423,11
Instrumentos de patrimonio	-	*404.779,59*
Créditos a empresas	-	*305*
Otros activos financieros	*848.308,41*	*838.338,52*
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.059.806,62	2.087.102,48
TOTAL ACTIVO	**20.612.220,97**	**21.179.293,40**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO *(Euros)*	**31/12/2024 (*)**	**31/12/2025**
PATRIMONIO NETO	**20.104.611,92**	**20.382.194,07**
Fondos propios	20.104.611,92	20.307.604,74
Capital	6.375.028,72	6.375.028,72
Reservas	12.112.893,24	12.663.733,20
Reserva de capitalización	*291.742,37*	*328.901,14*
Otras reservas	*11.821.150,87*	*12.334.832,06*
Resultado del ejercicio	1.616.689,96	1.268.842,82
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	74.589,33
PASIVO NO CORRIENTE	**262.193,81**	**494.935,19**
Deudas a largo plazo	153.592,63	386.334,01
Deudas con entidades de crédito	*121.087,63*	*49.162,34*
Otros pasivos financieros	*32.505,00*	*337.171,67*
Pasivos por impuesto diferido	108.601,18	108.601,18
PASIVO CORRIENTE	**245.415,24**	**302.164,14**
Deudas a corto plazo	-	36.232,2
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	245.415,24	265.931,94
Acreedores varios	*57.060,24*	*12.492,57*
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	*40,08*	-
Pasivos por impuesto corriente	*111.076,65*	*174.030,38*
Otras deudas con las Administraciones Públicas	*77.238,27*	*79.408,99*
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**20.612.220,97**	**21.179.293,40**

** No auditado*

ACTIVO

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias recogen, fundamentalmente, los terrenos y construcciones titularidad de la Sociedad mantenidos para la obtención de rentas y plusvalías, y no para su uso propio ni para su venta en el curso ordinario de la actividad. De acuerdo con la memoria, estos activos se valoran por su coste de adquisición o producción, minorado por la amortización acumulada y, en su caso, por las correcciones valorativas por deterioro que pudieran corresponder.

A 31 de diciembre de 2025, este epígrafe asciende a 17.510.673,98 €, constituyendo la principal partida del activo no corriente. Asimismo, durante el ejercicio 2025 la Sociedad dio de alta inversiones inmobiliarias por importe de 498.654,58 €.

Inmovilizado material

El inmovilizado material asciende a 95.189,29 € al cierre del ejercicio 2025. Este epígrafe recoge los activos materiales valorados por su coste, deducida la amortización acumulada y, en su caso, las correcciones por deterioro.

Inversiones financieras y otros activos financieros

La Sociedad presenta inversiones financieras tanto a largo como a corto plazo. En el activo no corriente figuran inversiones financieras a largo plazo por 27.705,22 € e inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo por 18.104,12 €. En el activo corriente, las inversiones financieras a corto plazo ascienden a 1.243.423,11 €, incluyendo instrumentos de patrimonio, créditos a empresas y otros activos financieros. Asimismo, el saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios asciende a 52.460,60 € al cierre del ejercicio.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

Capital y fondos propios

A cierre de 2025, la Sociedad presenta un capital social de 6.375.028,72 €, sin variaciones respecto de ejercicios anteriores. De acuerdo con la memoria, dicho capital se encuentra totalmente desembolsado y dividido en 6.375.028 acciones nominativas, de un euro de valor nominal cada una, de la misma serie. Los fondos propios ascienden a 20.382.194,07 €, integrados, principalmente, por el capital social, reservas por 12.663.733,92 € y un resultado del ejercicio de 1.268.842,82 €. Adicionalmente, el patrimonio neto incorpora subvenciones, donaciones y legados recibidos por importe de 74.589,33 €, situándose el patrimonio neto total en 20.382.194,07 €.

Deudas a largo y corto plazo

En el epígrafe de deudas a largo plazo se registran, a 31 de diciembre de 2025, obligaciones por importe total de 386.334,01 €, de las cuales 49.162,34 € corresponden a deudas con entidades de crédito y 337.171,67 € a otros pasivos financieros que corresponden a deudas a largo plazo con terceros originadas por fianzas de inmuebles.

Por su parte, en el epígrafe de deudas a corto plazo figuran 36.232,20 €, correspondientes a deudas con entidades de crédito con vencimiento inferior a un año.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El saldo de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar asciende a 265.931,94 € al cierre de 2025. Dentro de este epígrafe figuran acreedores varios por 12.492,57 €, pasivos por impuesto corriente por 174.030,38 € y otras deudas con las Administraciones Públicas por 79.408,99 €. La memoria indica, asimismo, que la Sociedad mantiene deudas con Administraciones Públicas por importe de 253.493,37 €, registradas en este epígrafe.

b) Cuenta de resultados individual a 31 de diciembre de 2025

Cuenta de resultados *(Euros)*	**31/12/2024 (*)**	**31/12/2025**
Importe neto de la cifra de negocios	1.729.965,03	2.201.622,52
Aprovisionamientos	-79.476,33	-195.962,87
Gastos de personal	-593.807,72	-423.708,00
Otros ingresos de explotación	13.857,46	11.308,56
Otros gastos de explotación	-366.530,77	-567.216,42
Amortización del inmovilizado	-287.883,10	-276.140,16
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	664.906,21
Otros resultados	-56,79	14.499,40
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**416.067,78**	**1.429.309,24**
Ingresos financieros	27.563,20	12.743,57
Otros ingresos financieros	27.563,20	12.743,57
Gastos financieros	-2.110,04	-1.603,77
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	4.779,59
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	1.289.039,85	-
RESULTADO FINANCIERO	**1.314.493,01**	**15.919,39**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**1.730.560,79**	**1.445.228,63**
Impuestos sobre beneficios	-113.870,83	-176.385,81
RESULTADO DEL EJERCICIO	**1.616.689,96**	**1.268.842,82**

**No auditado*

Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocios del ejercicio 2025 asciende a 2.201.622,52 €. De este importe, los ingresos recurrentes procedentes estrictamente del arrendamiento de activos inmobiliarios urbanos se sitúan en 1.763.357,46 euros (representando el 80,09% del total), mientras que los 438.265,06

euros restantes (el 19,91% del total) corresponden a ingresos de carácter no recurrente derivados de la rama de centros de educación infantil.

Con el objetivo de focalizar su modelo de negocio de cara a la incorporación a BME Scaleup, durante el ejercicio 2025 la Sociedad llevó a cabo una escisión parcial de la rama de actividad dedicada a la gestión de centros de educación infantil. Esta actividad, junto con sus activos y pasivos asociados, fue traspasada en bloque a favor de la sociedad Charming Stay, S.L.U., quedando la Sociedad completamente desvinculada de la gestión de dicho negocio educativo. Asimismo, de cara al ejercicio 2026, la mercantil Charming Stay, S.L.U. ya no figura como cliente de la Sociedad, consolidando de este modo la plena independencia operativa de ambas actividades. Por su parte, la Sociedad mantiene como actividad secundaria la explotación agraria de sus fincas rústicas, si bien su foco estratégico e ingresos recurrentes se concentran plenamente en el arrendamiento inmobiliario urbano.

Otros gastos de explotación

Los otros gastos de explotación ascienden a 567.216,42 € a cierre del ejercicio de 2025, recogiendo los costes asociados al funcionamiento de la Sociedad durante el ejercicio.

A continuación, se desglosan los gastos de explotación:

Concepto	Importe (€)
Suministros	134.120,68
Traspaso Actividad Guardería	185.030,22
Servicios Profesionales Independientes	52.029,51
Reparaciones y Conservación	52.546,40
Tributos	55.438,20
Primas de Seguros	8.895,90
Otros Servicios	79.155,51
Total gastos de explotación	**567.216,42**

Amortización del inmovilizado

La amortización del inmovilizado del ejercicio asciende a 276.140,16 €. Las construcciones clasificadas como inversiones inmobiliarias se amortizan siguiendo el método lineal, con una vida útil estimada de 100 años.

Resultado del ejercicio

Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad obtiene en 2025 un resultado de explotación de 1.429.309,24 €, un resultado antes de impuestos de 1.445.228,63 € y un resultado neto del ejercicio de 1.268.842,82 €.

Operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2025, las operaciones de la Sociedad con partes vinculadas se concentraron en dos mercantiles bajo control familiar común. Por un lado, la Sociedad facturó un importe de 1.253.000 euros a Charming Stay, S.L.U. en concepto de arrendamiento de activos inmobiliarios destinados a la explotación turística, relación comercial que ha quedado completamente finalizada y desvinculada para el ejercicio 2026. Por otro lado, la Sociedad facturó un importe de 129.000 euros a la sociedad vinculada Proquinter, S.L., también por el arrendamiento de espacios de la cartera de activos. Ambos importes se establecieron en función del precio de mercado.

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

Las cuentas anuales abreviadas de Rentas Noblejas para el ejercicio 2025 (ver *Anexo II*) fueron auditadas por Eudita, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 27 de mayo de 2026, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

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

A fecha de elaboración del presente Documento, Rentas Noblejas no tiene conocimiento de la existencia de procedimientos judiciales, arbitrales o administrativos en curso, ni de reclamaciones o actuaciones frente a la misma que pudieran tener, individual o conjuntamente, un efecto significativo en su situación financiera, en sus resultados, en su patrimonio o en el desarrollo ordinario de su actividad.

Asimismo, la Sociedad no ha sido parte, durante los últimos doce meses, en ningún procedimiento judicial, arbitral o administrativo que haya tenido o pudiera razonablemente tener un impacto relevante en su posición financiera o en su actividad.

En consecuencia, la Sociedad declara expresamente que, a la fecha del presente Documento, no existen litigios, reclamaciones, contingencias legales ni procedimientos pendientes que deban ser objeto de información adicional a los inversores a efectos de lo previsto en la normativa aplicable al segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

1.9.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes.

No aplica.

1.9.5. Descripción de la política de dividendos

La Sociedad se encuentra obligada, al menos, a distribuir dividendos cumpliendo lo establecido en el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs y el artículo 39 de los estatutos sociales.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad no distribuyó dividendos con cargo a los resultados de 2024. No obstante, sí se repartió un importe total de 400.000 euros en dividendos con cargo a reservas voluntarias acumuladas (procedentes del ejercicio 2021). Posteriormente, la Junta General Extraordinaria de Socios de la Sociedad, celebrada con carácter universal el día 12 de marzo de 2026, acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio de 2025 por importe total de 573.776,46 euros.

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

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

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

A continuación, se detallan las principales magnitudes financieras de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad para el periodo de 4 meses finalizado el 30 de abril de 2026, que no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por el auditor.

Cuenta de resultados a 30 de abril de 2026

Euros	30/04/2025 (*)	30/04/2026 (*)
Importe neto cifra de negocios	**851.302,91**	**780.031,72**
Aprovisionamientos	-28.908,13	-19.314,11
Gastos de personal	-191.251,74	-45.504
Otros gastos de explotación	-113.396,82	-107.903,27
Otros Ingresos de Explotación	991,16	34.566,89
Otros resultados	1.295,59	-
Amortización del Inmovilizado	-535,05	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	913.345,60	-
Resultado de Explotación	**1.432.843,52**	**641.877,32**
Ingresos financieros	2.651,59	13.393,37
Gastos financieros	-583,3	-498,18
Resultado Financiero	**2068,29**	**12.895,19**
Resultado antes de impuestos	**1.434.911,81**	**654.772,51**
Resultado del periodo	**1.434.911,81**	**654.772,51**

(*) Las cifras correspondientes al periodo terminado el 30 de abril de 2025 y 30 de abril de 2026 no han sido auditadas ni revisadas por el auditor.

Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocios a 30 de abril de 2026 asciende a 780.031,72 €, lo que representa una disminución del 8,37% frente a los 851.302,91 € registrados a 30 de abril de 2025. Esta variación se explica principalmente por la escisión parcial de la rama de actividad de gestión de centros de educación infantil (guarderías) llevada a cabo en el segundo semestre de 2025, cuya facturación operativa sí estaba integrada en el periodo equivalente del ejercicio anterior, si bien, dicho ingreso será suplido por la renta devengada por el arrendamiento donde se ubica el centro educativo a partir de agosto de 2026 y que ascienden a 300.000 euros al año.

Gastos de personal

Los gastos de personal a 30 de abril de 2026 se sitúan en 45.504,00 €, lo que supone una reducción del 76,21% en comparación con los 191.251,74 € del periodo equivalente de 2025. Este fuerte descenso en la estructura de costes operativos es consecuencia directa de la escisión de la rama de negocio de guarderías. Esta actividad requería un uso intensivo de mano de obra y contaba con una plantilla media elevada de educadores y cuidadores. Al traspasarse dicha división a otra sociedad, se tramitó la baja y transferencia de la totalidad de este personal, dejando a la Sociedad con una estructura de personal adaptada a la gestión patrimonial pasiva de una SOCIMI.

Otros Ingresos de Explotación

Esta partida ha experimentado un incremento, pasando de 991,16 € a 30 de abril de 2025 a 34.566,89 € a 30 de abril de 2026. Este repunte se asocia a la dinámica de facturación de la Sociedad en su actividad arrendataria, donde se engloban los ingresos accesorios y, fundamentalmente, la repercusión de costes corrientes a los arrendatarios de los locales comerciales y oficinas en cartera. El volumen de ingresos fluctúa de forma estacional dependiendo de los hitos de devengo y los calendarios contractuales de liquidación pactados con cada inquilino.

Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

El elevado saldo registrado a 30 de abril de 2025 obedeció a una operación de desinversión de carácter no recurrente, consistente en la venta de un activo inmobiliario que generó una plusvalía extraordinaria de gran relevancia para el resultado del periodo. Al no haberse realizado transacciones de compraventa de inmuebles en los cuatro primeros meses de 2026, la partida se mantiene normalizada y sin impacto en la cuenta de resultados.

Ingresos financieros

Los ingresos financieros se han incrementado, situándose en 13.393,37 € a 30 de abril de 2026 en comparación con los 2.651,59 € registrados a 30 de abril de 2025. Este crecimiento está vinculado al incremento de la liquidez de la Sociedad. Fruto de la venta de activos inmobiliarios y de la rentabilidad del negocio ordinario, la Sociedad cerró el último ejercicio con más de 2,08 millones de euros en tesorería y 1,24 millones en inversiones financieras a corto plazo. La optimización y colocación de estos excedentes de caja en cuentas corrientes y depósitos remunerados a corto plazo explican la sustancial generación de intereses en este periodo de 2026.

No se ha producido ningún cambio significativo en la situación financiera o patrimonial del Emisor desde el cierre del último ejercicio social el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de este Documento Informativo de Admisión al Mercado (DIAM).

Desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de firma del presente Documento, el Emisor ha continuado atendiendo regularmente sus obligaciones de pago según los calendarios previstos y no ha incurrido en nuevos pasivos financieros, ni ha otorgado garantías extraordinarias ni ha experimentado variaciones materiales en su balance de situación, contando con una estructura financiera saneada y de bajo apalancamiento. Por consiguiente, el Emisor no contempla necesidades de financiación previstas a corto o medio plazo, ni tiene planificado acudir a los mercados de capitales, entidades financieras o terceros para la captación de nuevos recursos (ya sea mediante ampliaciones de capital o emisión de instrumentos de deuda) para el desarrollo de su actividad en el horizonte temporal previsible.

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

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

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

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

El órgano de administración de la Sociedad se encuentra regulado en los artículos 28 y siguientes de los Estatutos Sociales.

De conformidad con lo previsto en dichos artículos, la administración, representación y gestión de la Sociedad corresponde a un Consejo de Administración, al que le son atribuidas las más amplias facultades de gestión, dirección y representación, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley o en los propios Estatutos Sociales.

De dicha regulación cabe destacar:

(i) Estructura

Conforme a lo dispuesto en el artículo 28 de los Estatutos Sociales, la Sociedad será administrada y regida por un Consejo de Administración integrado por un número de miembros no inferior a tres (3) ni superior siete (7), correspondiendo a la Junta General la determinación del número concreto de consejeros dentro de dichos límites.

El Consejo podrá designar de su seno los cargos internos que procedan, incluyendo Presidente y, en su caso, Vicepresidente, así como Secretario y Vicesecretario, pudiendo estos últimos no ostentar la condición de Consejeros si así se acuerda.

Asimismo, el Consejo podrá delegar parte de sus facultades en uno o varios Consejeros Delegados o en una Comisión Ejecutiva, en los términos y con los límites establecidos en la normativa aplicable.

(ii) Composición

A la fecha del presente Documento, el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por cuatro (4) miembros, siendo una de ellas Consejera Delegada, según el siguiente detalle:

Nombre	Cargo	Carácter	Fecha de nombramiento
D. Antonio Quintero Naranjo	Presidente	Dominical	10/09/2025
Dña. Estefanía Quintero Ternero	Consejera Delegada	Ejecutiva	10/09/2025
Dña. María Ternero Aguilar	Secretaria	Dominical	10/09/2025
D. Antonio Quintero Ternero	Vocal	Dominical	10/09/2025

Los Consejeros desempeñan sus funciones con sujeción a lo dispuesto en la normativa societaria aplicable, los Estatutos Sociales y, en su caso, los acuerdos adoptados por la Junta General y el propio Consejo.

(iii) Duración del cargo

De conformidad con lo establecido en el artículo 31 de los Estatutos Sociales, el cargo de Consejero se ejercerá por un plazo de cinco (5) años, pudiendo los consejeros ser reelegidos indefinidamente.

El nombramiento de los Consejeros surtirá efectos desde el momento de su aceptación, sin perjuicio de su posterior inscripción en el Registro Mercantil.

(iv) Adopción de acuerdos

De acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de los Estatutos Sociales, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, presentes o representados a la reunión, excepto cuando la Ley, los Estatutos Sociales o el Reglamento del Consejo de Administración prevean otras mayorías. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

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

Trayectoria y perfil profesional de los administradores

La trayectoria y el perfil profesional de los actuales miembros del Consejo de Administración se detallan a continuación:

D. Antonio Quintero Naranjo – Presidente del Consejo de Administración

Actual presidente de Rentas Noblejas 3 SOCIMI, S.A. y fundador de la Sociedad en el año 1991, contando con una experiencia de 52 años en el sector. A lo largo de su trayectoria profesional ha desempeñado, entre otros, los siguientes cargos de responsabilidad, destacando su labor como Director de la oficina principal de Caja Ibérica de Crédito Cooperativa y como CEO de Construcciones Lorca. Asimismo, posee una dilatada experiencia en la administración de sociedades, habiendo ejercido el cargo de Consejero delegado de las mercantiles Odesa S.L., Promotora Loianes S.L., Union 6, S.L., Unema S.L., Edima, S.L. Promotora Albaida, S.L., Albaimen, S.L., Albamar SUR, S.L., Laboratorios Fernandez Canivell S.A. (Ceregumil) y Proquinter, S.L.

Dª. Estefanía Quintero Ternero – Consejera Delegada

Dª. Estefanía Quintero Ternero ejerce como Consejera Delegada de Rentas Noblejas 3 SOCIMI, S.A., entidad a la que está vinculada desde el año 2003, acumulando más de 20 años de experiencia en el sector. En el plano académico, es Licenciada en Economía por la Universidad de Málaga y cuenta con un Master of Business Administration (MBA) por el Instituto de Empresa (IE). En su trayectoria profesional ha desempeñado cargos de responsabilidad como analista financiera en la multinacional Carrier, S.A., además de asumir la Dirección de Marketing y Ventas en Proquinter, S.L. Asimismo, ha sido la Responsable de Diseño en Proquinter, S.L., Charming Stay, S.L. y en la propia Rentas Noblejas 3, S.L.

Dª. María Ternero Aguilar – Secretaria Consejera

Actual secretaria del Consejo de Administración de Rentas Noblejas 3 SOCIMI, S.A., vinculada a la Sociedad desde su constitución en el año 1991, acumulando con una sólida trayectoria de más de 35 años de experiencia en la gestión administrativa e institucional de empresas patrimoniales.

D. Antonio Quintero Ternero – Consejero

D. Antonio Quintero Ternero desempeña el cargo de Consejero de Rentas Noblejas 3 SOCIMI, S.A., firma a la que está vinculado desde el año 2000, contando con una experiencia de más de 25 años en el sector. Su trayectoria dentro de la organización incluye 18 años como Consejero Delegado de Rentas Noblejas 3, S.L. y un total de 25 años desempeñando diversas labores de dirección en la misma. En el ámbito de su formación reglada, es Licenciado en Psicología por la Universidad de Jaén y posee un Master of Business Administration (MBA) por la Escuela de Organización Industrial (EOI).

Ninguno de los consejeros de la Sociedad relacionados en este apartado, ni el Presidente ni el Secretario del Consejo de Administración ni los Consejeros Delegados ni los Vocales de la Sociedad (i) han sido condenados en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores; (ii) han tenido una incriminación pública oficial y/o sanciones por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales); o (iii) han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

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

Se hace constar que existen relaciones familiares entre los miembros del órgano de administración. En particular, los miembros del órgano de administración mantienen entre sí vínculos de parentesco de primer grado, al tratarse de padre, madre e hijos, siendo estos últimos hermanos entre sí.

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

De conformidad con el artículo 36 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, el cargo de los Consejeros podría ser retribuido correspondiendo al Consejo de Administración fijar el importe de dicha retribución por el desempeño de las funciones, correspondiendo su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. A la fecha del presente Documento, no se ha determinado ni aprobado ningún importe a este respecto, por lo que los miembros del Consejo de Administración no perciben remuneración alguna en la actualidad, sin perjuicio de que dicha retribución pueda ser aprobada y devengada en el futuro de conformidad con el procedimiento estatutario descrito.

Durante el ejercicio 2025, los miembros del Consejo de Administración no han percibido retribución por el ejercicio de su cargo en el Consejo.

La Sociedad no tiene establecidos sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, opciones sobre acciones, derechos referenciados al valor de cotización ni cualesquiera otros instrumentos vinculados al capital social o a la evolución bursátil de la Sociedad, ni para los administradores ni para los altos directivos.

Asimismo, no existen cláusula de garantía o "blindaje" a favor de los administradores o altos directivos para supuestos de extinción de sus contratos, despido o cambios de control.

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

A la fecha del presente Documento, las personas que forman parte de Consejo de Administración ostentan, directa o indirectamente, una participación conjunta de más del 50 por ciento del capital social de la Sociedad.

La totalidad del capital social se encuentra en manos del Consejo de Administración y sus familiares directos de primer grado.

A continuación, se incluye una tabla resumen con el detalle de la participación accionarial:

Accionista	Nº de acciones	Participación directa	Participación indirecta	Total
Dña. María Ternero Aguilar	1.602.739	25,14%	0%	25,14%
Dña. Estefanía Quintero Ternero	1.192.932	18,71%	0%	18,71%
D. Antonio Quintero Ternero	1.192.932	18,71%	0%	18,71%
D. Antonio Quintero Naranjo	561	0,01%	0%	0,01%

Asimismo, a la fecha del presente Documento, no existen opciones de compra sobre acciones, derechos de suscripción, instrumentos convertibles ni cualesquiera otros valores o derechos que puedan dar lugar a la adquisición de acciones de la Sociedad por parte de los miembros de los órganos de administración, de gestión o alta dirección distintos de su participación accionarial ya referida.

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

A fecha del presente documento, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración han manifestado expresamente no encontrarse incursos en ninguna situación de conflicto de interés, directo o indirecto, con la Sociedad.

En particular, no existen situaciones en las que los intereses personales o profesionales de dichas personas puedan entrar en conflicto con el interés social, ni actividades externas que puedan afectar al desempeño independiente y diligente de sus funciones.

Asimismo, ninguno de los miembros del órgano de administración se encuentra en situación de conflicto de interés en los términos previstos en la normativa societaria aplicable.

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

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

A fecha del presente Documento, la Sociedad cuenta con una plantilla formada por 2 empleados que realizan tareas administrativas y están localizados en Málaga.

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

A fecha del presente Documento, la Sociedad cuenta con 6 accionistas. La estructura accionarial de la sociedad es la siguiente:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Dña. María Ternero Aguilar	1.602.739	25,14%	0%	25,14%
Dña. Estefanía Quintero Ternero	1.192.932	18,71%	0%	18,71%
D. Antonio Quintero Ternero	1.192.932	18,71%	0%	18,71%
D. Iván Quintero Ternero	1.192.932	18,71%	0%	18,71%
Dña. María Lorena Quintero Ternero	1.192.932	18,71%	0%	18,71%
D. Antonio Quintero Naranjo	561	0,01%	0%	0,01%
Total	**6.375.028**	**100,00%**	**0%**	**100,00%**

1.16. Declaración sobre el Capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del 8 de julio de 2026 declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*Working Capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al segmento BME Scaleup de MTF Equity.

1.17. Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 3/2023 de BME Scaleup, modificada por la Circular 2/2024, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2023**"). Véase el *Anexo V* del presente Documento para más información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

1.18. Factores de riesgo

El negocio y las actividades de Rentas Noblejas están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del mismo, tal como se describe a lo largo de este Documento, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este apartado 1.18 y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Emisor podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de Rentas Noblejas, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además,

podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y a la valoración de la Sociedad.

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

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

Grado de concentración –sector, activos y geografía

La política de inversión de la Sociedad se centra principalmente en España, representando la provincia de Málaga el 99,60% del valor de su cartera de activos (con un valor de mercado de 55,85 millones de euros), ubicándose el 0,40% restante en Ceuta (225.000 euros), especialmente en activos vinculados al sector residencial y turístico. Asimismo, la Sociedad presenta un riesgo de concentración en un único inmueble, el Hotel Aptos Nono, el cual representa un 40,39% del valor de mercado total de la cartera.

Esta concentración geográfica y sectorial expone a la Sociedad a riesgos derivados de la evolución económica, urbanística y regulatoria de dicha región. En particular, cambios en la normativa aplicable al alquiler turístico, incrementos de oferta, restricciones administrativas, cambios en la demanda turística o residencial, así como fenómenos de saturación o transformación urbana en determinadas zonas, podrían afectar negativamente a la ocupación, rentabilidad y valoración de los activos de la Sociedad.

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

La valoración de la totalidad de los activos propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 realizada por Gesvalt ascendió a un total de 56.073.000 euros.

Las valoraciones inmobiliarias se basan en hipótesis, estimaciones y criterios de mercado relativos, entre otros factores, a niveles de ocupación, rentas, tasas de descuento, evolución de la demanda, costes de explotación y situación económica general.

En consecuencia, si dichas hipótesis o estimaciones no se materializasen o se produjesen cambios adversos en las condiciones del mercado inmobiliario, el valor de los activos podría verse negativamente afectado.

Asimismo, el valor de mercado de los inmuebles puede verse afectado por factores ajenos al control de la Sociedad, como incrementos en los tipos de interés, cambios regulatorios, dificultades en la obtención de licencias, descenso de la demanda o deterioro del entorno económico.

En cualquier caso, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad no puede interpretarse como una estimación o indicación del precio efectivo que podría obtenerse en una eventual venta de los activos.

Cualquier revisión a la baja en la valoración de los activos podría tener un impacto negativo relevante en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de grado de iliquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas. La Sociedad podría encontrar dificultades para vender determinados activos en plazos reducidos o en condiciones favorables de mercado, pudiendo verse obligada a reducir el precio de venta o mantener los activos durante períodos superiores a los inicialmente previstos.

La falta de liquidez de las inversiones podría limitar la capacidad de la Sociedad para adaptar su cartera a cambios de mercado o aprovechar nuevas oportunidades de inversión.

Riesgo asociado al desarrollo y reposicionamiento de activos

La estrategia de la Sociedad contempla la adquisición de activos para su rehabilitación, reposicionamiento o cambio de uso, así como la adquisición de suelos para futuros desarrollos destinados al alquiler.

Este tipo de operaciones conlleva riesgos adicionales, entre ellos retrasos en la obtención de licencias, incrementos en los costes de construcción o reforma, desviaciones presupuestarias, incidencias técnicas o dificultades de comercialización y puesta en explotación.

La materialización de cualquiera de estos factores podría afectar negativamente a la rentabilidad esperada de las inversiones y a la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de daños materiales

Los activos inmobiliarios de la Sociedad están expuestos a riesgos de daños derivados de incendios, inundaciones, fenómenos meteorológicos u otras catástrofes naturales.

La Sociedad cuenta o podrá contar con pólizas de seguro consideradas adecuadas para la cobertura de los principales riesgos asociados a sus activos. No obstante, no puede garantizarse que dichas coberturas resulten suficientes para cubrir la totalidad de los daños, pérdidas de ingresos o responsabilidades derivadas de un siniestro.

Riesgo derivado de las licencias

Para la adquisición, desarrollo, tenencia y explotación de sus activos, la Sociedad y/o sus arrendatarios deben obtener determinadas licencias, permisos, certificados y autorizaciones administrativas, tales como licencias de obra, primera ocupación, actividad o apertura.

La falta de obtención, retraso, suspensión o incumplimiento de dichas autorizaciones podría limitar o impedir el uso y explotación de determinados activos, afectar a su valoración e incluso dar lugar a sanciones o medidas administrativas que podrían afectar negativamente a las operaciones, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Adicionalmente, el rendimiento de la cartera inmobiliaria de la Sociedad está estrechamente vinculado a la continuidad y solvencia de los operadores turísticos que explotan sus activos y a la adecuada renovación de los correspondientes contratos de arrendamiento a su vencimiento. La salida o resolución anticipada de contratos por parte de operadores turísticos clave, la incapacidad de la Sociedad para renovar dichos arrendamientos bajo condiciones comerciales favorables y de mercado, o la dificultad de sustituir a los actuales operadores por arrendatarios solventes en plazos de tiempo razonables y sin incurrir en costes de transición significativos, podría generar periodos de desocupación e inactividad en los inmuebles. Esto conllevaría una pérdida de ingresos recurrentes por rentas, un aumento de los gastos de mantenimiento y comercialización no repercutibles, y, en última instancia, un impacto material adverso en la rentabilidad, los flujos de caja y el valor de mercado de los activos de la Sociedad.

Riesgos asociados al Sector Inmobiliario

La actividad de la Sociedad y su rentabilidad dependen de forma muy significativa de la evolución del mercado inmobiliario y, de manera muy particular, de la coyuntura del sector del alojamiento turístico y residencial vacacional en España y en la provincia de Málaga. Este mercado presenta un marcado carácter cíclico y está estrechamente condicionado por variables macroeconómicas, geopolíticas, regulatorias y sociales fuera del control de la Sociedad.

Factores como la evolución de los tipos de interés, inflación, empleo, acceso a financiación, oferta y demanda de inmuebles, cambios regulatorios o variaciones en las preferencias de los usuarios podrían afectar negativamente al valor de los activos, a los niveles de ocupación y a los ingresos por alquiler de la Sociedad.

Adicionalmente, el sector turístico es altamente sensible a elementos externos globales y locales, tales como la conectividad aérea de la región, la evolución del coste del transporte y la energía, las fluctuaciones del tipo de cambio, la competencia de destinos alternativos del arco mediterráneo, y los desarrollos normativos en materia de vivienda, licencias de uso turístico y ordenación del territorio. Una evolución desfavorable en cualquiera de estos factores o un enfriamiento general del turismo a nivel nacional o regional podría comprometer la capacidad de la Sociedad para mantener o incrementar los precios de alquiler, asegurar la renovación oportuna de sus contratos de arrendamiento, o ejecutar desinversiones inmobiliarias en plazos e importes económicamente atractivos.

Evolución negativa del mercado

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

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

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

Alta competitividad del sector

La Sociedad opera en un sector altamente competitivo en el que participan compañías nacionales e internacionales con importantes recursos financieros, técnicos y humanos.

La competencia existente podría afectar a la capacidad de la Sociedad para adquirir activos, captar arrendatarios o mantener determinados niveles de rentabilidad, pudiendo generar presión sobre los precios de adquisición y sobre los ingresos por alquiler.

Riesgo de dependencia del equipo gestor

La Sociedad forma parte de un grupo empresarial de carácter familiar con una amplia experiencia en el sector inmobiliario.

La capacidad de la Sociedad para ejecutar su estrategia depende, en parte, del conocimiento, experiencia y capacidad de gestión de determinadas personas clave. La eventual pérdida o reducción de la implicación de dichas personas podría afectar negativamente a la actividad y resultados de la Sociedad.

1.18.2. Riesgos ligados a las acciones de la Sociedad

Riesgo de falta de liquidez

Dado que la Sociedad no dispone de capital flotante (free float) puesto que, tal y como se señala en el apartado 1.15. de este Documento el 100% del capital está en manos de seis accionistas, y considerando asimismo que no se prevé contar con la figura de un proveedor de liquidez, se espera que no exista liquidez en el Mercado para las acciones de la Sociedad y se trate de un valor ilíquido.

Por tanto, la inversión en estas acciones es considerada como una inversión que conlleva mayores riesgos que la inversión en otras compañías más líquidas en mercados regulados. En este sentido, los inversores deben ser conscientes de que el precio de las acciones en el Mercado puede no reflejar el valor subyacente de la Sociedad, y que existe el riesgo de que el precio disminuya o se pierda la inversión realizada.

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

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración ha tenido en cuenta el informe emitido por Gesvalt con fecha 5 de junio de 2026.

Dicha valoración se basa en determinadas hipótesis y estimaciones relativas, entre otros factores, a niveles de ocupación, rentas, tasas de descuento, costes de mantenimiento y evolución del mercado inmobiliario.

Si dichas hipótesis evolucionasen de manera desfavorable o no llegasen a materializarse, la valoración de los activos y, en consecuencia, de las acciones de la Sociedad podría verse negativamente afectada.

1.18.3. Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales

Riesgos vinculados a reclamaciones judiciales y extrajudiciales

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla.

En caso de resoluciones desfavorables, dichas reclamaciones podrían afectar negativamente a la situación financiera, resultados, flujos de efectivo o valoración de la Sociedad.

Riesgos asociados al marco regulatorio y al régimen SOCIMI

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

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

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

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

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

Con fecha 28 de mayo de 2026 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el segmento BME Scaleup de MTF Equity.

A la fecha del presente Documento, el capital social de Rentas Noblejas está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 6.375.028 euros, representado por 6.375.028 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, y están representadas mediante anotaciones en cuenta. No se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

Atendiendo a la normativa de contratación de BME Scaleup de BME MTF Equity relativa a la variación mínima de precios, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó el 8 de julio de 2026 establecer un primer precio de referencia de 8,20 euros por acción, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 52.275.229,60 euros, dividido en 6.375.028 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

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

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

De conformidad con lo establecido en la Circular 1/2025 de BME Scaleup, no se exige a las entidades emisoras un umbral mínimo de difusión accionarial para la incorporación de sus acciones a negociación en este segmento del mercado.

En este contexto, a la fecha del presente Documento, la Sociedad cuenta con un único accionista minoritario titular de 561 acciones representativas del 0,01% del capital de la Sociedad, cuya participación tiene un valor de mercado estimado de aproximadamente 4.600 euros, considerando el precio de referencia de 8,20€ determinado por el Consejo de Administración. El resto de las acciones de la Sociedad se encuentran concentradas en los accionistas de referencia detallados en el apartado 1.15 del presente Documento.

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

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

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

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

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

- Derecho a participar en el reparto de dividendos
- Derechos de asistencia y voto
- Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase
- Derecho de información

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

Con fecha 8 de julio de 2026, la totalidad de los accionistas de la Sociedad, titulares en su conjunto del 100% del capital social, suscribieron un pacto de socios con naturaleza puramente obligacional que regula el régimen de transmisión de sus acciones y compromisos de voto para favorecer la permanencia de la propiedad en el ámbito familiar. Este acuerdo establece un derecho de adquisición preferente recíproco y cruzado en caso de transmisiones de acciones a terceros ajenos al perímetro familiar, un régimen de transmisión forzosa ante supuestos de insolvencia o embargo, y opciones de compra cruzadas como garantía de cumplimiento. Asimismo, las partes se comprometen a ejercitar sus derechos de voto en la Junta General de Accionistas de forma cohesionada y favorable a la efectividad de los acuerdos

establecidos en el pacto, el cual será comunicado a la Sociedad y a BME Scaleup con ocasión de la incorporación a negociación.

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

De conformidad con el pacto de socios de fecha 8 de julio de 2026 y detallado en el anterior apartado 2.4. del presente Documento, los accionistas de la Sociedad (representantes del 100% del capital social) asumen un compromiso de no venta o disposición de sus acciones (*lock-up*) frente a terceros ajenos al perímetro familiar durante un plazo de 120 meses a contar desde la incorporación a negociación en BME Scaleup. Como excepción a este compromiso, Dña. María Ternero Aguilar queda expresamente habilitada para transmitir durante dicho periodo de permanencia un volumen máximo acumulado equivalente al 0,5% del capital social de la Sociedad. Una vez transcurrido el periodo de 120 meses, la facultad de transmisión se liberará de forma escalonada, limitándose al 33% de las acciones de cada socio durante el undécimo año, al 66% durante el decimoquinto año, e integrando la libre transmisibilidad del 100% a partir del vigésimo año desde la fecha de incorporación. Por su parte, la Sociedad no ha asumido ningún compromiso de no emisión de acciones en el marco de esta incorporación.

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

Con fecha 28 de mayo de 2026, los accionistas de la Sociedad en Junta General Universal adoptaron los acuerdos necesarios para adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa BME Scaleup.

El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe a continuación:

"Artículo 8.- Prestaciones accesorias.

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

1. Accionistas titulares de participaciones significativas a efectos de la normativa de BME Scaleup de BME MTF Equity.

a) El accionista tendrá la obligación de comunicar a la Sociedad la adquisición o pérdida de acciones que alcancen, superen o desciendan del 10% del capital social y sucesivos múltiplos, por cualquier título, directa o indirectamente.

Las comunicaciones deberán efectuarse dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

Si las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a negociación en BME Scaleup de BME MTF Equity, la Sociedad dará publicidad a las antedichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME Scaleup de BME MTF Equity.

b) El porcentaje de participación igual o superior al 10 % del capital que se refiere el apartado (a)

precedente, se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en los Requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity, o norma que los sustituya, y por tanto se entenderá (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida norma.

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

d) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos afectado deberá facilitar al Secretario del Consejo de la Sociedad:

> *i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.*
>
> *ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.*

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

(...)

<u>2. Publicidad de los pactos parasociales</u>

a) El accionista tendrá la obligación de comunicar a la Sociedad la suscripción, prórroga o extinción de pactos parasociales que restrinjan la transmisibilidad de las acciones o que afecten al derecho de voto.

b) Las comunicaciones deberán efectuarse dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

c) Si las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a negociación en BME Scaleup de BME MTF Equity, la Sociedad dará publicidad a las antedichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME Scaleup de BME MTF Equity.

d) En la información el emisor indicará que la información comunicada ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.

e) El Mercado se limitará a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

(...)

4. Solicitud de exclusión de negociación en BME MTF Equity.

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

(…)

Artículo 10.- Transmisión de acciones.

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

No obstante lo anterior, la persona que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los accionistas. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquiriente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquiriente una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquiriente supere el indicado porcentaje si el potencial adquiriente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones"

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

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no ha suscrito contrato de liquidez alguno.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

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

La Sociedad designó el 26 de marzo de 2025 a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado, de conformidad con lo establecido en la entonces vigente Circular 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity. Cumpliendo con ello los requisitos de mantenimiento exigidos posteriormente por la Circular 1/2025, de 10 de abril, en la cual se establece que toda entidad con valores incorporados en el segmento BME Scaleup deberá contar en todo momento con un Asesor Registrado debidamente inscrito en el Registro de Asesores Registrados del Mercado

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

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

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con NIF. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 a Renta 4 Corporate, S.A., el 14 de marzo de 2025 a Renta 4 Sigrun, S.A., y el 29 de abril de 2026, de nuevo a Renta 4 Corporate, S.A., tal y como se la conoce actualmente.

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

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

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

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

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

- Gesvalt Compañía de Tasación, S.A., con número de identificación fiscal A80884372 y domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 164, ha prestado sus servicios como experto inmobiliario y ha emitido un informe de valoración independiente de la Compañía con fecha 5 de junio de 2026 (***Anexo IV***), así como un informe de valoración independiente de los activos de la Compañía, con fecha 5 de junio de 2026 (***Anexo III***).

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

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

- Emede ETL Global Consultores S.L., ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad en el proceso de incorporación a negociación de sus acciones a BME Scaleup y ha elaborado la Due Diligence Legal e Inmobiliaria.

.

5. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

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

1. Responsable: BME MARKETS & EXCHANGES, S.A.U., domicilio social en Madrid, Plaza de la Lealtad 1, NIF A79183927.

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

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

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

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

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

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

Los Interesados podrán presentar una reclamación ante la AEPD.

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

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE599058002025
Fecha: 29-09-2025
Hora: 16:20:28
Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: GC232 - Presentar solicitud o comunicación
Procedimiento: GC23 - Beneficios fiscales de carácter no rogado
Asunto: Comunicación opción régimen fiscal especial SOCIMI (art. 8 Ley 11/2009)

Datos del interesado

NIF: B29514353
Nombre / Razón social: RENTAS NOBLEJAS 3 SL

Datos del Representante

NIF: B93572717
Nombre / Razón social: EMEDE ETL GLOBAL CONSULTORES SL

Datos de contacto

Teléfono: 652305820
Correo electrónico: rfuentes@etl.es

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	COMUNICACION AEAT SOCIMI.pdf	COMUNICACION AEAT SOCIMI	787,85 KB	SHA-1	C799D424931A64E57BC6B2647C394F2713F6E67D	RMN4SUG5R7VQK323
2	CERT. JUNTA GENERAL EXT. 23-9-25.pdf	CERT JUNTA GENERAL EXT 23 9 25	1,63 MB	SHA-1	AFA68F588D5E29EF757EB8DC28CCC992C94A2C6D	VF4N2EF55JP5NKAD
3	2014 11 18 RENTAS NOBLEJAS CONSEJO ADMINISTRACION.pdf	2014 11 18 RENTAS NOBLEJAS CONSEJO ADMINISTRACION	4,45 MB	SHA-1	F828EA03BB9F9B0A9371F05ACF2276D9B3DD9EBC	YX9BQCV94XJBYBZE

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **Q5FYN3VRAB777W7R** en https://sede.agenciatributaria.gob.es.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si no se ajusta a los requisitos contenidos en el artículo 39 del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo.

ANEXO II Cuentas Anuales individuales de Rentas Noblejas e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025

EUDITA

AUDIT & ADVISORY

INFORME DE AUDITORIA

DE LAS CUENTAS ANUALES

EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

DE LA SOCIEDAD

RENTAS NOBLEJAS 3, S.L.

REFERIDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

EMITIDO POR:

EUDITA CYE AUDITORES, S.A.

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

CONSTA DE:

4 FOLIOS

14 ANEXOS

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

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

A los socios de **RENTAS NOBLEJAS 3 S.L.:**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de RENTAS NOBLEJAS 3, S.L., en adelante la sociedad, que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria abreviadas correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

La sociedad tiene registrado en su balance de situación al cierre del ejercicio 2025 inversiones inmobiliarias destinadas a explotación en régimen de alquiler por un importe ascendente a 17.510.673,98 euros, que representan el 82,7% de la cifra total del activo. La sociedad evalúa periódicamente la existencia, o no, de indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias a efectos de determinar si su valor contable excede a su valor recuperable. El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se ha determinado a través de la valoración de un experto independiente. En este sentido, la determinación de dicho valor conlleva técnica de valoración que requieren el ejercicio de juicio por parte del experto independiente y de los administradores, así como el uso de asunciones y estimaciones. Debido al elevado grado de juicio, la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones y la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de tasación de los expertos contratados por la sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. También hemos evaluado las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo empleada por los expertos independientes en las valoraciones, tomando en consideración su razonabilidad en base a la información disponible sobre dichos activos. Hemos comprobado igualmente la capacidad, objetividad y competencia de los expertos independientes. Además, hemos revisado el valor de los activos contables en base al importe de dichas tasaciones, así como su registro contable. Finalmente, hemos verificado que la nota 5 de la memoria abreviada adjunta incluye los requerimientos de información que establece el marco de información financiera que es de aplicación.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2024 no han sido auditadas por no sobrepasar los límites establecidos en la actual legislación vigente.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

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

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

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

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

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

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

Málaga, 27 de mayo de 2026

CUENTAS ANUALES DE

RENTAS NOBLEJAS 3, S.L

EJERCICIO 2025

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

CIF: B29514353– RENTAS NOBLEJAS 3 S.L. Ejercicio: 2025

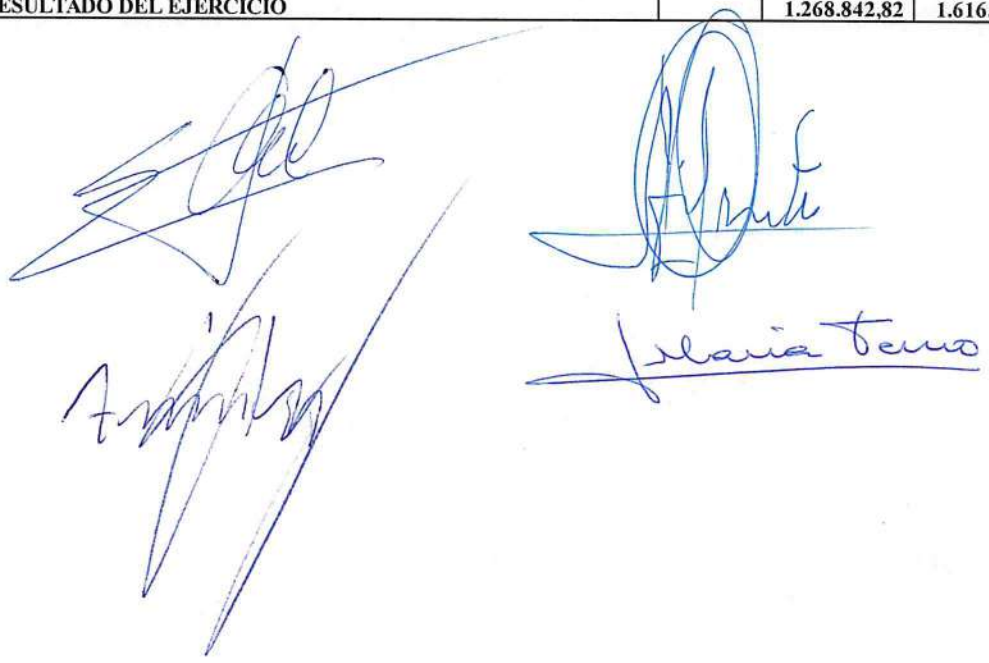
BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

	Nota	2025	2024
ACTIVO NO CORRIENTE		**17.651.672,61**	**16.795.356,29**
Inmovilizado intangible	5	**0,00**	**0,00**
Inmovilizado material	5	**95.189,29**	**40.925,19**
Inversiones inmobiliarias	5	**17.510.673,98**	**14.976.911,00**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	**18.104,12**	**1.774.230,12**
Inversiones financieras a largo plazo	6	**27.705,22**	**3.289,98**
ACTIVO CORRIENTE		**3.527.620,79**	**3.816.864,68**
Existencias		**113.563,20**	**0,00**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**83.532,00**	**1.908.749,65**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	52.460,60	2.361,59
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		*52.460,60*	*2.361,59*
Deudores varios		26.704,47	1.906.380,48
Personal		0,00	7,58
Otros créditos con las Administraciones Públicas		4.366,93	0,00
Inversiones financieras a corto plazo	6	**1.243.423,11**	**848.308,41**
Instrumentos de patrimonio	6	404.779,59	0,00
Créditos a empresas		305,00	0,00
Otros activos financieros		838.338,52	848.308,41
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**2.087.102,48**	**1.059.806,62**
TOTAL ACTIVO		**21.179.293,40**	**20.612.220,97**

	Nota	2025	2024
PATRIMONIO NETO		**20.382.194,07**	**20.104.611,92**
Fondos propios	8	**20.307.604,74**	**20.104.611,92**
Capital		**6.375.028,00**	**6.375.028,72**
Capital escriturado		6.375.028,00	6.375.028,72
Reservas		**12.663.733,92**	**12.112.893,24**
Reserva de capitalización		328.901,14	291.742,37
Otras reservas		12.334.832,78	11.821.150,87
Resultado del ejercicio	3	**1.268.842,82**	**1.616.689,96**
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	**74.589,33**	**0,00**
PASIVO NO CORRIENTE		**494.935,19**	**262.193,81**
Deudas a largo plazo	7	**386.334,01**	**153.592,63**
Deudas con entidades de crédito		49.162,34	121.087,63
Otros pasivos financieros		337.171,67	32.505,00
IV. Pasivos por impuesto diferido		**108.601,18**	**108.601,18**
PASIVO CORRIENTE		**302.164,14**	**245.415,24**
Deudas a corto plazo	7	**36.232,20**	**0,00**
Deudas con entidades de crédito		36.232,20	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	**265.931,94**	**245.415,24**
Acreedores varios		12.492,57	57.060,24
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		0,00	40,08
Pasivos por impuesto corriente		174.030,38	111.076,65
Otras deudas con las Administraciones Públicas		79.408,99	77.238,27
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**21.179.293,40**	**20.612.220,97**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

	Nota	2025	2024
Importe neto de la cifra de negocios		**2.201.622,52**	**1.729.965,03**
Aprovisionamientos		**(195.962,87)**	**(79.476,33)**
Otros ingresos de explotación		**11.308,56**	**13.857,46**
Gastos de personal		**(423.708,00)**	**(593.807,72)**
Otros gastos de explotación		**(567.216,42)**	**(366.530,77)**
Amortización del inmovilizado	5	**(276.140,16)**	**(287.883,10)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	**664.906,21**	**-**
Otros resultados		**14.499,40**	**(56,79)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**1.429.309,24**	**416.067,78**
Ingresos financieros		**12.743,57**	**27.563,20**
Otros ingresos financieros		12.743,57	27.563,20
Gastos financieros		**(1.603,77)**	**(2.110,04)**
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	6	**4.779,59**	**-**
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		**-**	**1.289.039,85**
RESULTADO FINANCIERO		**15.919,39**	**1.314.493,01**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**1.445.228,63**	**1.730.560,79**
Impuestos sobre beneficios	10	**(176.385,81)**	**(113.870,83)**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**1.268.842,82**	**1.616.689,96**



1. Actividad de la empresa

La presente memoria ha sido efectuada por la empresa RENTAS NOBLEJAS 3 S.L. con NIF B-29.514.353, con domicilio en CALLE ANTONIO BAENA GOMEZ, 2, 2 DR, municipio de MÁLAGA, provincia de MÁLAGA. Dicha sociedad se constituyó el 12 de junio de 1991 y fue inscrita en el registro mercantil de MALAGA, en el tomo: 1152, folio: 51, hoja: MA3054.

La actividad de la empresa se centra en alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia (CNAE 6820)

Siendo su objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido,
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

Durante el ejercicio 2025 se ha escindido la actividad de gestión de centros de educación infantil que venía desarrollando.

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

1.1 Régimen Socimi

RENTAS NOBLEJAS 3 S.L., como sociedad acogida al régimen fiscal SOCIMI se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, a saber:

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

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

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

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

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

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará en la situación dispuesta en la letra siguiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

De la misma forma, tal y como se detalla en el Artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta

Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, en relación con el periodo de arrendamiento de los activos de 3 años, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel:

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2025 adjuntas han sido formuladas por los administradores a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 151/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

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

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de socios, 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 2025.

2.2. Principios contables no obligatorios aplicados:

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

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

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

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

2.4. Comparación de la información:

a) A efectos de comparabilidad, se han modificado con respecto al ejercicio anterior la estructura del balance en las siguientes partidas:

Activo	Importe según cuentas anuales 2024	Ajustes	Importes comparativos correspondientes al ejercicio 2024, en cuentas anuales del ejercicio 2025
Inmovilizado material	15.017.836,19	(14.976.911,00)	40.925,19
Inversiones inmobiliarias	0,00	(14.976.911,00)	(14.976.911,00)

b) No existen causas que impidan la comparación de las cuentas anuales del ejercicio con las del precedente, ni que puedan afectar a ejercicios futuros.

2.5. Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales que estén recogidos en varias partidas del balance.

2.6. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2025 no se han efectuado ajustes por cambios en criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.7. Corrección de errores

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

2.8. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2025.

2.9. Empresa en funcionamiento

La sociedad ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2025 bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración, la situación del ejercicio 2025, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad.

3. Aplicación del resultado

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

Base de reparto	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.268.842,82	1.616.689,96
Remanente		
Reservas voluntarias		
Otras reservas de libre disposición		
Total	**1.268.842,82**	**1.616.689,96**

Aplicación a	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Reserva legal		0,00
Reserva capitalización		37.158,77
Reservas especiales		0,00
Reservas voluntarias	695.066,36	1.579.531,19
Dividendo	573.776,46	
Remanente y otros		
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores		
Resultados negativos de ejercicios anteriores		
Total	**1.268.842,82**	**1.616.689,96**

La Sociedad, al estar acogida al régimen especial de SOCIMI, está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), tal y como se recoge en la nota 1.

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

Durante el ejercicio se han repartido dividendos con cargo a reservas por importe de 400.000 euros.

4. Normas de registro y valoración

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad son los siguientes:

4.1. Inmovilizado intangible

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

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

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

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

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

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

4.2. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de las inversiones inmobiliarias y de su valor residual, atendiendo a los siguientes criterios:

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Construcciones	Lineal	100

Cuando ha procedido reconocer correcciones valorativas, se han ajustado las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

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

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

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

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

4.4. Permutas

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

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

4.5. Criterios empleados en las actualizaciones de valor practicadas

No se han realizado actualizaciones de valor.

4.6. Activos financieros y pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

como límite, el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

e) Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se han reconocido como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se han reconocido utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se ha declarado el derecho del socio a recibirlo.

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

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

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

4.7. Valores de capital propio en poder de la empresa

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

4.8. Existencias

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

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

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

4.9. Transacciones en moneda extranjera

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

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

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

Partidas no monetarias valoradas a coste histórico: Se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de la transacción. Cuando un activo denominado en moneda extranjera se amortiza, las dotaciones a la amortización se calculan sobre el importe en moneda funcional aplicando el tipo de cambio de la fecha en que fue registrado inicialmente. La valoración así obtenida en ningún caso ha excedido del importe recuperable en cada cierre posterior.

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

4.10. Impuestos sobre beneficios

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

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

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

a) Régimen Socimi

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

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento.

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

4.11. Ingresos y gastos

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

consecuencia de una disminución de los recursos de la empresa, y siempre que su cuantía también se haya podido valorar o estimar con fiabilidad.

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

4.12. Provisiones y contingencias

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

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

4.13. Subvenciones, donaciones y legados

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

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

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

4.14. Negocios conjuntos

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

En los casos detallados en el párrafo anterior, se han registrado los activos en el balance en la parte proporcional que le corresponda, en función del porcentaje de participación, de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente, así como los activos afectos a la explotación conjunta que estén bajo su control, y los pasivos incurridos como consecuencia del negocio conjunto. Asimismo, se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias la parte que corresponda de los ingresos generados y de los gastos incurridos por el negocio conjunto.

4.15. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

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

5. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

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

La sociedad no posee inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

Los movimientos durante el ejercicio 2025 y 2024 de cada uno de estos epígrafes y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, se resumen en las siguientes tablas:

EJERCICIO 2025		
Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias
	2	3
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2025	275.154,08	18.722.603,68
(+) Entradas	61.767,19	152.362,31
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios	1.200,00	3.146.243,02
(+) Correcciones de valor actualización		
(-) Salidas	(3.689,43)	(280.692,63)
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2025	334.431,84	21.740.516,38
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL	(234.228,89)	(3.745.692,68)
(-) Dotación a la amortización del ejercicio	(8.343,09)	(267.797,07)
(-)Aumento de la amort. acumulada por combinación de negocios	(360,00)	(84.805,32)
(-) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(+) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	3.689,43	69.038,23
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL	(239.242,55)	(4.029.256,84)
E) CORRECCIONES VALOR DETERIORO, SALDO INICIAL	-	-
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el período		(200.585,56)
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro		
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos		
F) CORRECCIONES VALOR DETERIORO, SALDO FINAL		(200.585,56)

Las inversiones inmobiliarias incluyen los activos adquiridos a empresas del grupo mediante la operación de fusión por absorción de la empresa del grupo "Pozo de la alcazaba, S.L.U". La operación tiene efecto contable desde el 1 de enero del 2025, incorporando el balance de la absorbida al balance de la absorbente con los mismos valores contables y dando de baja la participación. (Ver nota 9 Combinaciones de negocios). En la línea "adquisiciones mediante combinaciones de negocios", se recoge los datos correspondientes a la citada operación de fusión por absorción.

Durante el ejercicio 2025 la sociedad ha vendido un local con un coste de adquisición de 280.692,63 euros, importe que ha sido dado de baja del epígrafe de inversiones inmobiliarias. La operación ha generado un beneficio de 865.483,77 euros, que ha quedado recogido en la partida de "Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

EJERCICIO 2024			
Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias
	19	29	39
A) SALDO INICIAL BRUTO		254.045,85	18.224.729,75
(+) Entradas		21.108,23	497.873,93
(+) Correcciones de valor actualización			
(-) Salidas			
B) SALDO FINAL BRUTO		275.154,08	18.722.603,68
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL		(231.906,80)	(3.460.131,67)
(-) Dotación a la amortización del ejercicio		(2.322,09)	(285.561,01)
(-)Aumento de la amort. acumulada por efecto de la actualización			
(-) Aumentos por adquisiciones o traspasos			
(+) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos			
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL		(234.228,89)	(3.745.692,68)
E) CORRECCIONES VALOR DETERIORO, SALDO INICIAL			
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el período			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos			
F) CORRECCIONES VALOR DETERIORO, SALDO FINAL			

Al cierre del ejercicio 2025, la sociedad ha realizado valoraciones de sus inversiones inmobiliarias por experto independiente, registrándose una corrección valorativa por deterioro de 200.858,56 euros, en la partida de "Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias

Las inversiones inmobiliarias en balance destinadas al arrendamiento son las siguientes:

Nombre inmovilizado	Localidad	Precio adqisición	Utilidad
Finca cortijo María en polígono 14, La fresnedilla	Villanueva del Rosario, Málaga	36.305,73	Cortijo
Finca hoyo madera en Cerro de la cruz y las Fresnedillas	Archidona y Villanueva del Rosario	25.792,39	Finca Rústica
Finca cortijo en polígono 14, La fresnedilla	Villanueva del Rosario, Málaga	75.126,51	Cortijo
Hotel fresneda María en polígono 14, La fresnedilla	Villanueva del Rosario, Málaga	1.108.890,72	Cortijo
Terreno villa Lorena en calle Republica Argentina 16A	Málaga	225.016,80	Hotel
Villa Lorena en calle Republica Argentina 16A	Málaga	337.525,20	Hotel
Suelo en calle Peregrino, 24	Málaga	488.494,75	Suelo
Solar en plaza de toros vieja 22, peregrino 31 y 33, cuarteles 38(A)	Málaga	727.067,95	Suelo
Suelo industrial en carretera Tarajal 2	Ceuta	709.309,26	Suelo urbano
Plaza de aparcamiento en pasaje Noblejas, 3	Málaga	3.652,80	Plaza de garaje
Local comercial - Escuela infantil en Calle Tomás Heredia, 14	Málaga	6.472.103,25	Local comercial - Escuela infantil
Edificio Tomás Heredia, 14	Málaga	178.710,87	Apartamentos Turísticos
Edificio Tomás Heredia, 14	Málaga	469.538,47	Apartamentos Turísticos
Local en plaza de Sancha, 43	Málaga	1.476.761,04	Local comercial - Escuela infantil
Apartamentos Turísticos en Calle Salitre, 4	Málaga	2.741.397,13	Apartamentos Turísticos
Residencial en Calle Sierra de Grazalema, 23	Málaga	3.357.582,93	Residencial
Hotel aptos fana en calle Conde Duque de Olivares, 7	Málaga	1.351.225,88	Apartamentos Turísticos
Hotel aptos fana en calle Conde Duque de Olivares, 7	Málaga	149.829,78	Apartamentos Turísticos
Suelo en calle Peregrino, 24	Málaga	28.560,00	Suelo
Hotel aptos fana en calle Conde Duque de Olivares, 7	Málaga	1.777.624,92	Apartamentos Turísticos

6. Activos financieros

6.1. Activos financieros no corrientes

El análisis del movimiento durante el ejercicio 2025 para cada clase de activos financieros no corrientes, salvo inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente:

	Clases de activos financieros			
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, Derivados y Otros	TOTAL
Saldo al inicio del ejercicio 2024	0,00	3.251,88	0,00	3.251,88
(+) Altas	0,00	38,10	0,00	38,10
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00	0,00	0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo final del ejercicio 2024	0,00	3.289,98	0,00	3.289,98
(+) Altas	0,00	24.415,24	0,00	24.415,24
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00	0,00	0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo final del ejercicio 2025	0,00	27.705,22	0,00	27.705,22

6.2. Correcciones por deterior del valor originadas por el riesgo de crédito

Durante los ejercicios 2025 y 2024, no se han registrado pérdidas por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

6.3. Activos financieros valorados a valor razonable

a) Los activos financieros designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio, así como el importe de la variación en el valor razonable, es la que se desprende del siguiente cuadro:

	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias
Valor razonable al inicio del ejercicio anterior	0,00
Variaciones del valor razonable registradas en pérdidas y ganancias en el ejercicio anterior	0,00
Valor razonable al final del ejercicio anterior	0,00
Entradas de activos a valor razonable	400.000,00
Variaciones del valor razonable registradas en pérdidas y ganancias en el ejercicio actual	4.779,59
Salidas de activos a valor razonable	
Valor razonable al final del ejercicio actual	404.779,59

b) No existen instrumentos financieros derivados.

6.4. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La entidad hasta el 2024 era la sociedad dominante de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

Tras la fusión por absorción de la participada "Pozo de la Alcazaba, S.L." y la escisión parcial de "Charming Stay S.L.", la única participación que se mantiene al cierre del ejercicio 2025 es la siguiente:

SOCIEDAD	VALOR CONTABLE DE LA PARTICIPACION	% PARTICIPACIÓN	ACTIVIDAD PRINCIPAL	FECHA DE ADQUISICIÓN
FERNANDEZ CANIVELL	18.104,12	23,57%	Fabricación de especialidades y otros productos farmacéuticos	12/11/2014

Durante el ejercicio 2025 no hay correcciones valorativas en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio:

6.5. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La sociedad mantiene en el epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" 52.460,60 euros.

7. Pasivos financieros

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

Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio actual:

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	36.232,20	36.232,20	12.930,14				**85.394,54**
Acreedores por arrendamiento financiero		0,00					**0,00**
Otras deudas	0,00	337.171,67					**337.171,67**
Deudas con empr. grupo y asociadas	0,00						**0,00**
Acreedores comerciales no corrientes							**0,00**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	265.931,94						**265.931,94**
Proveedores	12.492,57						**12.492,57**
Deudas con las Administraciones Públicas	253.439,37						**253.439,37**
Deuda con características especiales							**0,00**
TOTAL	**302.164,14**	**373.403,87**	**12.930,14**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**688.498,15**

En el epígrafe "Otros pasivos financieros" la sociedad mantiene registradas deudas a largo plazo con terceros por importe de 337.171,67 euros, originadas por las fianzas de inmuebles.

La sociedad mantiene deudas con Administraciones Públicas por importe de 253.493,37 registradas en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras deudas a pagar" del balance abreviado.

8. Fondos propios

8.1. Capital Social

La Sociedad se constituyó el 12 de junio de 1991 con un capital social de 500.000 Pesetas, que al tipo de cambio son 3.005,06 euros, representados por 500 de acciones de 6,01 euro de valor nominal cada una. Tras las ampliaciones posteriores, al cierre del ejercicio 2024, el capital ascendía a 6.375.028,72 euros dividido en 668 participaciones sociales de la serie "A" de 8.982.04 euros de valor nominal cada una de ellas y 375.026 participaciones sociales de la serie "B" de un euro de valor nominal cada una de ellas, encontrándose desembolsadas en su totalidad.

A 31 de diciembre de 2025, el capital social asciende a 6.375.028 euros repartido en participaciones de 1 euro cada una, en una única serie con idénticos derechos y obligaciones, tras la modificación acordada en Junta General Universal y Extraordinaria de socios de fecha 5 de agosto del 2025. Los títulos no están admitidos a cotización.

8.2. Reserva Legal.

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

8.3. Reserva de capitalización.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 27/2014, de 27 de Noviembre, del Impuesto de Sociedades, las sociedades que tengan derecho a la reducción en la base imponible del 20 por ciento del importe del incremento de sus fondos propios (del 15 por ciento para los periodos impositivos iniciados en 2024, y del 10 por ciento para los períodos impositivos anteriores a 1 de enero de 2024), cumpliendo los requisitos exigidos en dicho artículo, deberán dotar una reserva por el importe de la reducción, que deberá figurar en el balance con absoluta separación y título apropiado y será indisponible durante el plazo de 3 años desde el cierre del periodo impositivo al que corresponda esta reducción. Además, el importe del incremento de los fondos propios deberá mantenerse durante igual plazo de 3 años, salvo por la existencia de pérdidas contables en la entidad.

En ningún caso, el derecho a la reducción podrá superar el importe del 20 por ciento de la base imponible positiva del período impositivo, o 25 por ciento para entidades cuyo importe neto de la cifra de negocios sea inferior a 1 millón (del 10 por ciento para los periodos impositivos anteriores a 1 de enero de 2025), previa a esta reducción, a la integración a que se refiere el apartado 12 del artículo 11 de la Ley 27/2014 y a la compensación de bases imponibles negativas.

No obstante, en caso de insuficiente base imponible para aplicar la reducción, las cantidades pendientes podrán ser objeto de aplicación en los períodos impositivos que finalicen en los 2 años inmediatos y sucesivos al cierre del período impositivo en que se haya generado el derecho a la reducción, juntamente con la reducción que pudiera corresponder, en su caso, por aplicación de lo dispuesto en este artículo en el período impositivo correspondiente, y con el límite previsto.

9. Combinaciones de negocios

9.1 Fusión por absorción

Con fecha 7 de Agosto de 2025 se ha firmado escritura de fusión por absorción por Rentas Noblejas 3 S.L. (sociedad absorbente) y Pozo de la Alcazaba S.L.U: (sociedad absorbida). Dicha fusión se acordó por Junta General Universal de ambas sociedades con fecha 4 de Agosto de 2025.

Concretamente, el proceso ha sido de extinción sin liquidación de la sociedad absorbida y consiguiente transmisión en bloque de su patrimonio social a favor de la entidad absorbente, quién adquirirá por sucesión universal la unidad económica conformada por la totalidad de los derechos y obligaciones que componen el patrimonio de la sociedad absorbida.

La fusión tiene por objeto unificar la titularidad de las participaciones del grupo en una sociedad dedicada exclusivamente a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Con ello se persigue adaptar o constituir una sociedad susceptible de acogerse al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, conforme a lo dispuesto en el artículo 12.3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre.

Adicionalmente, se persigue unificar la administración de las sociedades, con el consiguiente ahorro en costes y mejora de la gestión, así como simplificar la estructura societaria ante la eventual entrada de nuevos socios e integrar en una única entidad todos los activos y pasivos, lo que facilita su gestión y organización y evita distorsiones en la obtención de rentas calificadas como arrendamiento de bienes inmuebles, en línea con el objeto social principal de la sociedad absorbente.

Asimismo, la estructura resultante de la fusión favorece la toma de decisiones y el ejercicio de los derechos de los socios en la Junta General y en los órganos de administración, refuerza financieramente a la sociedad absorbente, y permite optimizar los recursos financieros para acometer nuevas inversiones y su financiación, potenciando incluso su imagen en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español, al que debe acudir por aplicación de su régimen fiscal especial.

Recordar que previo al proceso de fusión, Rentas Noblejas 3 S.L. poseía el 100 % del capital de la sociedad absorbida.

Los efectos contables de la adquisición se han considerado a fecha 1 de enero de 2025. Los costes directamente atribuibles a la operación de fusión, se han registrado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

El balance de la absorbida se ha incorporado al balance de la absorbente con los mismos valores contables y dando de baja la participación. La diferencia obtenida (pérdidas) se ha adjudicado al incremento del valor del terreno del inmueble que poseía la sociedad absorbida de acuerdo a la consulta 1 del boicac 142 de junio de 2025 que viene a decir que en reestructuraciones empresariales no puede traducirse en una pérdida patrimonial en la sociedad

dominante cuando antes de realizar la operación el importe recuperable de las inversiones era superior a los valores en libros. Concretamente, el importe de dicha pérdida incluida al valor del terreno es de 1.013.645,83 euros.

9.2 Escisión parcial

Por otro lado, con fecha 10 de septiembre de 2025, se firmó escritura de escisión parcial de la sociedad Rentas Noblejas 3 S.L y de la sociedad Charming Stay S.L. Dicha escisión fue aprobada por las Juntas Generales de ambas sociedades con fecha 4 de Agosto de 2025.

Concretamente, el procedimiento consiste en una escisión parcial financiera, en la que la sociedad mercantil Rentas Noblejas 3 S.L. se escinde parcialmente, traspasando sin extinguirse una parte de su patrimonio social formado por la totalidad de las participaciones en el capital social de la entidad Charming Stay S.L.U.(que suponen el 100 % del capital), atribuyéndose directamente a los socios personas físicas de la sociedad escindida las participaciones recibidas de la sociedad beneficiaria de la escisión, esto es la totalidad de las participaciones sociales de Charming Stay S.L.U., reduciendo Rentas Noblejas 3 S.L. sus reservas en la cuantía necesaria (concretamente 665.850 euros), y por otro lado manteniendo la sociedad escindida la actividad principal consistente en el negocio de adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, que cuenta con los medios personales y materiales necesarios para su desarrollo.

La operación de reestructuración responde a la necesidad de concentrar de manera exclusiva y sin distorsiones la actividad económica de adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento en una única sociedad (Rentas Noblejas 3 S.L.) transfiriendo a los socios de esta, aquellas actividades o unidades económicas, participaciones en otras sociedades o activos que no guarden vinculación alguna con dicha actividad de promoción y arrendamiento. Con ello se persigue adecuar a la sociedad escindida para la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, en la medida que el objeto social de las entidades acogidas a dicho régimen incluye la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI, circunstancia que no concurre en la sociedad beneficiaria tal y como se ha expuesto.

Asimismo, la estructura resultante de la escisión favorece la toma de decisiones y el ejercicio de los derechos de los socios tanto en la Junta General como en los órganos de administración de la sociedad escindida y permite optimizar los recursos para acometer nuevas inversiones y su financiación, reforzando la imagen de la sociedad en el mercado regulado, al que está obligado a acudir como consecuencia del régimen fiscal especial que será de aplicación.

Adicionalmente, la escisión confiere mayor preso empresarial a la sociedad escindida, reforzando su solvencia e imagen corporativa, lo que facilitará la entrada de nuevos accionistas ajenos a la sociedad tras su transformación en sociedad anónima. Todo ello redundará en un mayor potencial de crecimiento del negocio así como en mejor posición financiera.

Por otro lado, las participaciones de la sociedad beneficiaria constituyen una unidad económica válida, la actividad de guardería y/o centro de educación infantil, que cuenta con medios materiales y personales propios, por lo que la reestructuración del grupo societario pretende la separación del negocio inmobiliario que se desarrolla por la sociedad escindida respecto de otros servicios que se desarrollan por otras sociedades del mismo grupo.

La presente escisión habrá de considerarse como una operación intragrupo, y por tanto la fecha de efectividad de la misma a efectos contables habrá de fijarse al inicio del ejercicio en que se aprueba la escisión. Ello ha supuesto un beneficio imputado a Charming Stay S.L. de 185.030,22 euros de ingresos y gastos registrados hasta la fecha de la escritura en la sociedad escindida.

Ambas operaciones, tanto la fusión como la escisión parcial, se han acogido al régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores establecido en el Capítulo VIII del título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades, al cumplir la presente operación los requisitos establecidos en el artículo 76 y/o 87 del mismo cuerpo legal. Asimismo, de conformidad con dicha normativa, se efectuó la preceptiva comunicación de acogimiento al régimen a la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

10. Situación fiscal

10.1. Impuestos sobre beneficios:

La sociedad está acogida al régimen fiscal de las SOCIMI, a partir del ejercicio 2025. Durante este ejercicio la actividad desarrollada no ha sido exclusivamente de arrendamientos por lo que habrá que distinguir dos bases imponibles, una para la actividad de arrendamiento y otra para las actividades accesorias, tributando la régimen Socimi y general, respectivamente.

El detalle del importe neto de la cuenta de ingresos y gastos de ejercicio acogidas a cada uno de los regímenes es el siguiente:

Régimen general	712.983,56
Régimen especial SOCIMI	555.859,26
Saldos de Ingresos y gastos del ejercicio totales	1.268.842,82

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio correspondientes a las actividades accesorias con la base imponible del impuesto sobre beneficios para el régimen general, se resume en la siguiente tabla:

REGIMEN GENERAL		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	
	Aumentos	Disminuciones
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	712.983,56	
Impuesto sobre Sociedades	176.385,81	
Diferencias permanentes		
Diferencias temporarias:		
- con origen en el ejercicio		
- con origen en ejercicios anteriores		
Base imponible previa	889.369,37	
Reserva de capitalización Compensación de Bases imponibles negativas Reserva de nivelación	183.826,12	
Base imponible (resultado fiscal)	705.543,25	
Cuota Integra 25%	176.385,81	
Retenciones	2.355,43	
Cuota a pagar	**174.030,38**	

Las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores aplicadas en este resultado proceden de la empresa absorbida Pozo de la Alcazaba S.L.

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio correspondientes a las actividades de arrendamiento con la base imponible del impuesto sobre beneficios para el régimen especial de SOCIMI, se resume en la siguiente tabla:

REGIMEN SOCIMI	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	555.859,26
Ajustes Fiscales	
Deterioro inmovilizado no deducible fiscalmente (inmueble Ceuta)	200.585,56
Resultado fiscal previo	756.444,82
Rentas acogidas al regimen SOCIMI	(756.444,82)
Base imponible SOCIMI	0,00
Cuota integra	0,00
Cuota a pagar	**0,00**

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

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

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

El detalle de las reservas que posee la empresa anterior a la aplicación del régimen especial es el siguiente (31/12/2024):

Concepto	Importe
Reserva legal	1.275.005,74
Reserva voluntaria	10.111.740,42
Reserva de capitalización	291.742,37
Reserva nivelación	434.404,71

b) El régimen previsto en la Ley 11/2009 se empieza a aplicar con fecha 1 de enero de 2025, por lo que no hay aun reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado dicho régimen fiscal.

c) No se han repartido aun dividendos con cargo a beneficios del resultado al que le es aplicable el régimen especial, pues dicho régimen se ha empezado a aplicar con fecha 1 de enero de 2025.

d) Durante el ejercicio 2025 se han distribuido 400.000 euros en dividendos con cargo a la reserva voluntaria de la sociedad. Dichas reservas proceden del ejercicio 2021, previos a la aplicación del régimen especial.

e) Fecha de acuerdo de distribución a que se refiere las letras d) anterior

Fecha acuerdo Junta General	Importe
20-3-2025	100.000,00
20-6-2025	100.000,00
19-9-2025	100.000,00
19-12-2025	100.000,00

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamientos y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley 11/2009:

Bienes Inmuebles:

Clase de uso	Dirección	Municipio	fecha de adquisisón
Finca Cortijo María	Polígono 14, Parcela 17, La Fresnedilla Baja	Villanueva del Rosario	11/01/1993
Hotel Fresneda María	Polígono 14, Parcela 17, La Fresnedilla Baja	Villanueva del Rosario	23/08/1995
Hotel Villa Lorena	Calle Republica Argentina, 16A	Málaga	23/01/2017
Suelo Finca Urbana	Calle Peregrino, 24	Málaga	25/07/2023
Finca Rustica Olivos Secano Hoyo Madera	Cerro de la Cruz y Las Fresnedillas	Archidona	04/03/1996
Suelo Finca Urbana	Calle Plaza de Toros Vieja 22, Peregrino 31 y 33, Cuarteles 38(A)	Málaga	17/11/2017
Plaza de Aparcamiento	Pasaje Noblejas, 3	Málaga	09/01/1997
Edificio	Calle Tomás Heredia, 14	Málaga	23/12/2004
Escuela infantil	P.º de Sancha, 43	Málaga	14/06/2006
Edificio de viviendas	Calle Sierra de Grazalema, 23	Málaga	29/06/2010
Edificio Turistico	Calle Salitre, 4	Málaga	04/07/2001
Edificio Turistico	Calle Conde Duque de Olivares, 7	Málaga	01/01/2025
Suelo Finca Urbana/naves	Carretera Tarajal, 2, Pt: 03 y 4B. Poligono Industrial El Tarajal I	Ceuta	15/01/2003

Participación en sociedades:

SOCIEDAD	ACTIVIDAD PRINCIPAL	FECHA DE ADQUISICIÓN
FERNANDEZ CANIVELL	Fabricación de especialidades y otros productos farmacéuticos	12/11/2014

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Nombre inmovilizado	Utilidad
Terreno villa Lorena en calle Republica Argentina 16A	Hotel
Villa Lorena en calle Republica Argentina 16A	Hotel
Suelo en calle Peregrino, 24	Suelo
Solar en plaza de toros vieja 22, peregrino 31 y 33, cuarteles 38(A)	Suelo
Suelo industrial en carretera Tarajal 2	Suelo urbano
Plaza de aparcamiento en pasaje Noblejas, 3	Plaza de garaje
Local comercial - Escuela infantil en Calle Tomás Heredia, 14	Local comercial - Escuela infantil
Edificio Tomás Heredia, 14	Apartamentos Turísticos
Edificio Tomás Heredia, 14	Apartamentos Turísticos
Local en plaza de Sancha, 43	Local comercial - Escuela infantil
Apartamentos Turísticos en Calle Salitre, 4	Apartamentos Turísticos
Residencial en Calle Sierra de Grazalema, 23	Residencial
Hotel aptos fana en calle Conde Duque de Olivares, 7	Apartamentos Turísticos
Hotel aptos fana en calle Conde Duque de Olivares, 7	Apartamentos Turísticos
Suelo en calle Peregrino, 24	Suelo
Hotel aptos fana en calle Conde Duque de Olivares, 7	Apartamentos Turísticos

Todos los inmuebles de los que dispone la sociedad, comentados en el cuadro anterior, están arrendados u ofrecidos en arrendamiento:

h) No existen reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo al haber comenzado la sociedad a aplicar el régimen especial con fecha 1 de enero de 2025.

11. Operaciones con partes vinculadas

Durante este ejercicio Rentas Noblejas 3 S.L. ha facturado a una entidad vinculada en concepto de arrendamientos 1.253.000 euros y a otra entidad vinculada 129.000 euros. Ambos importes se han establecido en función del precio de mercado.

12. Otra información

12.1. Personal

Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio.		Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Total empleo medio		18,2	23,31

La escisión de la rama de actividad de gestión de guarderías ha supuesto la baja de todo el personal dedicado a la misma.

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

12.3. Con motivo de la fusión por absorción de "Pozo de la Alcazaba, S.L." se ha incorporado en el balance una subvención concedida por el Instituto Municipal de la Vivienda del Ayuntamiento de Málaga destinada a la rehabilitación, adecuación y reparación del edificio situado en calle Conde Duque de Olivares.

Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el patrimonio del balance, otorgados por terceros distintos a los socios	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Saldo al inicio del ejercicio	0,00	0,00
(+) Aumentos	74.589,33	0,00
(-) Disminuciones	0,00	0,00
Saldo al cierre del ejercicio	74.589,33	0,00

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

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

12.6. No existe ninguna información adicional.

12.7. Los honorarios devengados en el ejercicio 2025 por los auditores de cuentas han ascendido a 7.500,00 euros.

12.8. No hay hechos posteriores relevantes para la sociedad.

En Málaga, a 31/03/2026, los abajo firmantes, miembros del Consejo de Administración, formulan las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2025:

Don ANTONIO QUINTERO NARANJO
En calidad de: Presidente

Doña. MARIA TERNERO AGUILAR
En calidad de: Secretario

Doña. ESTEFANIA QUINTERO TERNERO
En calidad de: Consejero Delgado

Don. ANTONIO QUINTERO TERNERO
En calidad de: Vocal

ANEXO III Informe de valoración de los activos de la Compañía

Informe Ejecutivo de Valoración de Cartera

15 activos en la provincia de Málaga, Andalucía y Ceuta (España)

Cliente: RENTAS NOBLEJAS 3, S.L
N° Expediente: 25-00245
Finalidad: Información para la incorporación a BME Scaleup
Fecha de Valoración: 31 de diciembre de 2025

Índice

Índice 2
Alcance del Trabajo 3
1. Identificación y Estatus del Valorador 4
2. Identificación del Cliente 4
3. Finalidad de la Valoración 4
4. Identificación de los Activos a Valorar 4
5. Bases de Valoración 4
6. Fecha de Valoración 5
7. Inspección 5
8. Alcance de la Investigación 5
9. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas 5
10. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación 6
11. Documentación 6
12. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS) 6
13. Costes de Disposición y Responsabilidades 6
14. Fecha del Informe de Valoración 6
Análisis de la Cartera 7
1. LOS ACTIVOS 8
1.1. Introducción 8
1.2. Ubicación, Descripción y Superficies 9
1.3. Distribución de la Cartera 12
1.4. Estado de Conservación 17
1.5. Consideraciones Medioambientales - ESG 17
1.6. Riesgos de inundación, fuego y de seísmos 17
1.7. Condiciones del terreno 17
2. LEGAL 18
2.1. Situación Jurídica 18
2.2. Situación Urbanística 19
2.3. Situación arrendaticia 19
Valoración 20
5. VALORACIÓN 21
5.1 Consideraciones en la Valoración 21
5.2 Metodología 23
5.3 Supuestos y Supuestos especiales 26
5.4 Valor de Mercado 28

Alcance del Trabajo

1. Identificación y Estatus del Valorador

Este informe de valoración ha sido realizado por Carmen Millán y Laura Liñán, consultores en Gesvalt, y supervisado por Julio Gallego, MRICS, manager del Departamento de Advisory Services de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**), actuando ambos como expertos independientes.

2. Identificación del Cliente

El peticionario de este informe es **RENTAS NOBLEJAS 3, S.L**

3. Finalidad de la Valoración

La finalidad de la valoración es la estimación del Valor de Mercado de los activos inmobiliarios conforme al requerimiento de información para la incorporación a BME Scaleup.

Nos gustaría destacar que nuestra opinión de valor está destinada únicamente a la finalidad expresada, y sus límites quedan restringidos a los descritos en el presente documento. Queremos hacer especial mención a la exclusión de cualquier tipo de responsabilidad ante terceras partes.

4. Identificación de los Activos a Valorar

El alcance del trabajo incluye la valoración de una cartera de inmuebles urbanos de varias tipologías ubicados en diferentes localizaciones dentro de la provincia de Málaga y un activo en Ceuta. Se han realizado un total de 12 fichas individuales de valoración, con el alcance y supuestos de valoración detallados más adelante en este informe.

5. Bases de Valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación ("*Red Book*") vigentes desde el 31 de enero de 2025. El *Red Book* cumple íntegramente con la Normas Internacionales de Valoración y las incorpora como anexo en su edición vigente.

El objeto de este informe de valoración es la obtención del Valor de Mercado de los inmuebles mencionados. La definición de esta base de valoración se establece en dichos estándares:

Valor de Mercado

> *"El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.".*

Supuestos y Supuestos Especiales

Se valora el edificio explotado "as is" es decir, en su situación actual (superficies, uso, conservación, etc.) a fecha de valoración, en base al rent roll facilitado por el cliente, conforme a los supuestos y condiciones de valoración estándar que se incluyen en el Informe.

Nuestro informe de valoración está sujeto a nuestras condiciones de valoración estándar y supuestos que se incluyen en los apéndices de este informe de valoración. En el caso de que nuestras suposiciones resultaran ser incorrectas nuestra valoración debería ser consecuentemente revisada.

Nuestra opinión de valor refleja el valor de Mercado individual agregado de la cartera de activos inmobiliarios, no representando un valor de cartera. Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

La valoración debe leerse juntamente con las demás secciones de este Informe de Valoración. Los Apéndices de este Informe de Valoración incluyen información detallada de las propiedades y los parámetros utilizados en la valoración. Los Apéndices también contienen planos, mapas de localización y fotografías. Todos los planos, mapas de localización y fotografías contenidos en el Informe y los Apéndices tienen únicamente como finalidad la de la identificación de los activos inmobiliarios.

6. Fecha de Valoración

Se adopta como fecha de valoración el **31 de diciembre de 2025**.

7. Inspección

La investigación ha consistido en la inspección interior y exterior y el análisis de la información suministrada. Los inmuebles objeto de valoración fueron inspeccionados exterior e interiormente por D. Miguel Caffarena Crespo, técnico competente de Gesvalt, durante el mes de noviembre de 2025.

8. Alcance de la Investigación

Se ha llevado a cabo la investigación de los inmuebles objeto de valoración y el análisis de la información facilitada por el cliente. En el informe de valoración se incluyen las fichas correspondientes a cada propiedad, en las que se detallan sus características específicas y los datos relevantes considerados para su valoración. Entendemos que la información facilitada por el cliente refleja la realidad de los inmuebles a fecha de la valoración. No es objeto de nuestro trabajo confirmar la veracidad de dicha información.

9. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas

Para la elaboración de este informe hemos dispuesto de la siguiente información:

- Notas simples registrales.
- Contratos de alquiler vigentes.
- Tabla Excel con la información de los contratos vigentes con rentas actualizadas a fecha de la valoración.
- IBI, Gastos de Comunidad y Seguro del año 2025.
- Algunos planos de los inmuebles.
- Información catastral.

10. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación

Este informe y las conclusiones alcanzadas sólo podrán ser utilizados por las partes a las que se dirige, con la única finalidad que se especifica y a la fecha de valoración que se refiere. Las conclusiones alcanzadas representan la opinión de **gesvalt** fundamentada en información facilitada por la Compañía y otras fuentes.

Ningún contenido, total o parcial, del presente documento, especialmente en lo que se refiere a las conclusiones de valoración y a los datos de identidad de cualquiera de los consultores o técnicos, así como de sus firmas, pueden ser difundidas, por cualquier medio, sin el previo y expreso consentimiento por escrito de **gesvalt**.

11. Documentación

Normalmente, no revisamos jurídicamente escrituras de propiedad, de préstamos o leasing. Asumimos, a menos que se nos notifique lo contrario, que los títulos de propiedad cumplen con la legalidad vigente, que toda la documentación es coherente y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afectarían al valor del activo objeto de valoración, así como litigios pendientes. Recomendamos que toda información legal sea revisada por expertos legales.

12. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS)

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación ("*Red Book*"), vigentes desde el 31 de enero de 2025 y que son de conformidad con la Normas Internacionales de Valoración (IVS).

13. Costes de Disposición y Responsabilidades

No se ha realizado ningún descuento motivado por plusvalía u otro tipo de impuesto que pudiera existir en el caso de una enajenación o venta. Todos los activos se han supuesto libres de hipotecas u otras cargas que tengan como respaldo estos activos.

Las valoraciones se han preparado y se expresan excluyendo IVA, a menos que se acuerde otra opción.

14. Fecha del Informe de Valoración

El presente documento se emite con fecha 5 de junio de 2026.

Análisis de la Cartera

1. LOS ACTIVOS

1.1. Introducción

La cartera analizada está compuesta por un total de 15 activos/IDs localizados en la provincia de Málaga y Ceuta. La distribución geográfica se concentra en distintos municipios malagueños, incluyendo Málaga capital, Villanueva del Rosario y Archidona. En su mayoría se encuentran en Málaga capital.

A continuación, mostramos una tabla resumen con cada uno de los activos objeto de la valoración del presente informe, con su ID, localización, uso y superficie adoptada:

ID FICHA	Clase de uso	Dirección	Municipio	Libre / Ocupado	Superficies (m²)
1	Finca Cortijo María	Polígono 14, Parcela 17, La Fresnedilla Baja	Villanueva del Rosario	Ocupado	496,00
1.1	Finca Cortijo	Polígono 14, Parcela 7, La Fresnedilla Baja	Villanueva del Rosario	Ocupado	62,00
1.2	Hotel Fresneda María	Polígono 14, Parcela 2, La Fresnedilla Baja	Villanueva del Rosario	Ocupado	1.325,00
2	Finca Rústica Olivos Secano Hoyo Madera	Cerro de la Cruz y Las Fresnedillas	Archidona y Villanueva del Rosario	Ocupado	208.700,00
3	Escuela infantil	P.º de Sancha, 43	Málaga	Ocupado	438,00
4	Finca Urbana	Calle Plaza de Toros Vieja 22, Peregrino 31 y 33, Cuarteles 38(A)	Málaga	Libre	424,09
5	Finca Urbana	Calle Peregrino, 24	Málaga	Libre	104,05
6	Plaza de Aparcamiento	Pasaje Noblejas, 3	Málaga	Libre	26,00
7	Edificio de viviendas	Calle Sierra de Grazalema, 23	Málaga	Ocupado	1.478,00
8	Apartamentos Turísticos	Calle Salitre, 4	Málaga	Ocupado	1.247,00
9	Apartamentos Turísticos	Calle Casas de Campos, 15	Málaga	Ocupado	3.715,35
9.1	Escuela infantil	Calle Casas de Campos, 15	Málaga	Ocupado	488,26
10	Edificio residencial destinado a uso hotelero	Calle República Argentina, 16A	Málaga	Ocupado	503,00
11	Apartamentos Turísticos	Calle Conde Duque de Olivares, 7	Málaga	Ocupado	1.032,99
12	Finca Urbana	Carretera Tarajal, 2, Pt: 03 y 4B	Ceuta	Libre	1.121,00
Total					**221.160,74**

Los activos mencionados ascienden a un total de 15 distribuidos en un total de 3 localizaciones. Se han desglosado en fichas dependiendo de su multifuncionalidad de usos y para aquellos inmuebles que están unidos físicamente, se han considerado en la valoración como una única unidad funcional. Once de los activos se encuentran arrendados, lo que supone aproximadamente un 74% del total en términos unitarios de fichas.

1.2. Ubicación, Descripción y Superficies

Los activos objeto de valoración se ubican en su totalidad en la provincia de Málaga. La cartera presenta una notable concentración en el municipio de Málaga, una de las zonas más dinámicas del mercado inmobiliario español debido a su combinación de actividad turística, comercial, crecimiento poblacional y desarrollo empresarial.

Las ubicaciones se reparten así:

Málaga capital

Concentra 10 ID/activos, incluyendo:

2 locales utilizados como escuela infantil, 2 parcelas, 1 plaza de aparcamiento, 1 edificio de viviendas, 1 edificio residencial destinado a uso hotelero y 3 edificios de apartamentos turísticos.

Los edificios de apartamentos turísticos están actualmente arrendados a un operador turístico.

Los activos se ubican la mayoría en el centro histórico por lo que gozan de fuerte potencial turístico y comercial, mientras que otros se encuentran en barrios residenciales.

Villanueva del Rosario y Archidona

Concentra 4 ID/activos, incluyendo:

1 hotel, 1 cortijo y 1 vivienda en la zona de La Fresnedilla Baja en Villanueva del Rosario y varias fincas de olivos en la zona de Cerro de la Cruz y Las Fresnedillas.

Ceuta

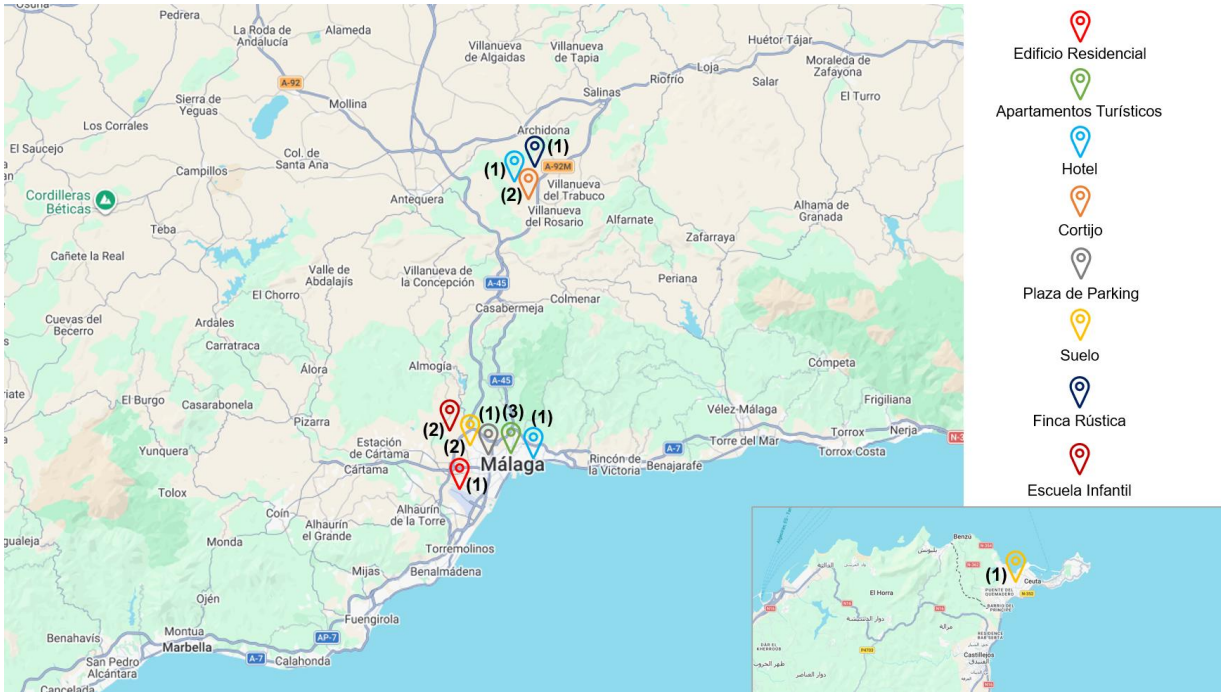
1 suelo industrial en el Polígono Industrial El Tarajal I.

A continuación, detallamos las ubicaciones de cada grupo ID, por provincia, municipio y dirección completa:

ID FICHA	Clase de uso	Dirección	Municipio
1	Finca Cortijo María	Polígono 14, Parcela 17, La Fresnedilla Baja	Villanueva del Rosario
1.1	Finca Cortijo	Polígono 14, Parcela 7, La Fresnedilla Baja	Villanueva del Rosario
1.2	Hotel Fresneda María	Polígono 14, Parcela 2, La Fresnedilla Baja	Villanueva del Rosario
2	Finca Rústica Olivos Secano Hoyo Madera	Cerro de la Cruz y Las Fresnedillas	Archidona y Villanueva del Rosario
3	Escuela infantil	P.º de Sancha, 43	Málaga
4	Finca Urbana	Calle Plaza de Toros Vieja 22, Peregrino 31 y 33, Cuarteles 38(A)	Málaga
5	Finca Urbana	Calle Peregrino, 24	Málaga
6	Plaza de Aparcamiento	Pasaje Noblejas, 3	Málaga
7	Edificio de viviendas	Calle Sierra de Grazalema, 23	Málaga
8	Apartamentos Turísticos	Calle Salitre, 4	Málaga

9	Apartamentos Turísticos	Calle Casas de Campos, 15	Málaga
9.1	Escuela infantil	Calle Casas de Campos, 15	Málaga
10	Edificio residencial destinado a uso hotelero	Calle República Argentina, 16A	Málaga
11	Apartamentos Turísticos	Calle Conde Duque de Olivares, 7	Málaga
12	Finca Urbana	Carretera Tarajal, 2, Pt: 03 y 4B	Ceuta

A continuación, detallamos las ubicaciones de cada grupo ID por uso dentro de la provincia de Málaga:



En cada una de las fichas de valoración podemos encontrar la localización dentro del municipio para cada uno de los activos valorados, donde se incluye la dirección exacta, municipio, código postal y plano de localización.

Superficies

Para la presente valoración, se han considerado las superficies aportadas por el cliente, contrastadas con la información registral y catastral y los planos aportados.

A continuación, mostramos la superficie adoptada en cada uno de los activos que componen la cartera:

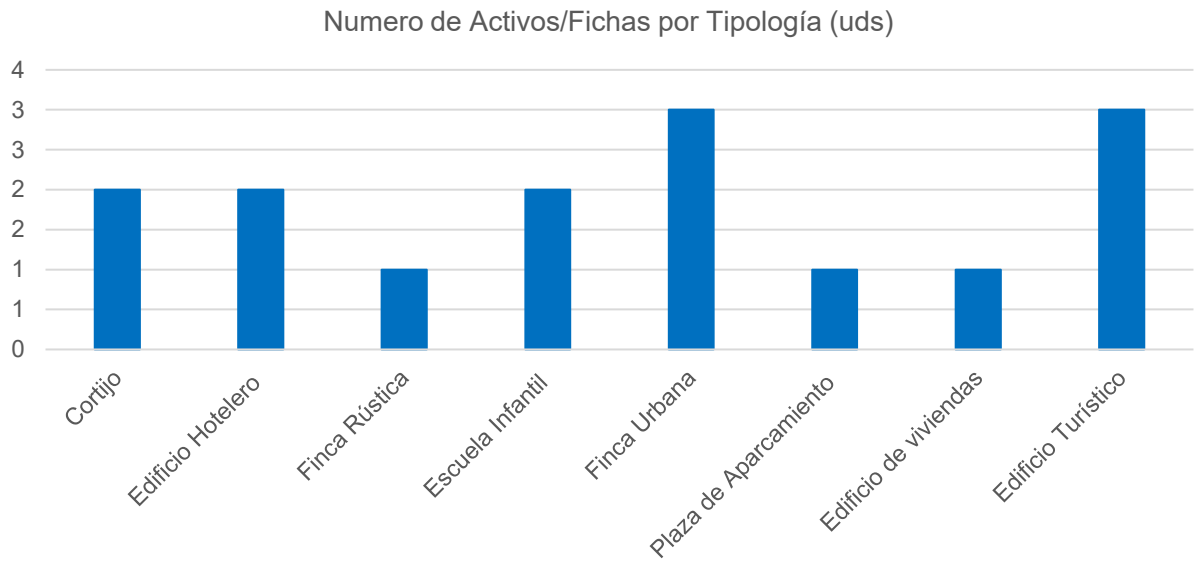
ID FICHA	Clase de uso	Dirección	Municipio	Superficies (m²)
1	Finca Cortijo María	Polígono 14, Parcela 17, La Fresnedilla Baja	Villanueva del Rosario	496,00
1.1	Finca Cortijo	Polígono 14, Parcela 7, La Fresnedilla Baja	Villanueva del Rosario	62,00
1.2	Hotel Fresneda María	Polígono 14, Parcela 2, La Fresnedilla Baja	Villanueva del Rosario	1.325,00
2	Finca Rústica Olivos Secano Hoyo Madera	Cerro de la Cruz y Las Fresnedillas	Archidona	208.700,00
3	Escuela infantil	P.º de Sancha, 43	Málaga	438,00
4	Finca Urbana	Calle Plaza de Toros Vieja 22, Peregrino 31 y 33, Cuarteles 38(A)	Málaga	424,09
5	Finca Urbana	Calle Peregrino, 24	Málaga	104,05
6	Plaza de Aparcamiento	Pasaje Noblejas, 3	Málaga	26,00
7	Edificio de viviendas	Calle Sierra de Grazalema, 23	Málaga	1.478,00
8	Apartamentos Turísticos	Calle Salitre, 4	Málaga	1.247,00
9	Apartamentos Turísticos	Calle Casas de Campos, 15	Málaga	3.715,35
9.1	Escuela infantil	Calle Casas de Campos, 15	Málaga	488,26
10	Edificio residencial destinado a uso hotelero	Calle República Argentina, 16A	Málaga	503,00
11	Apartamentos Turísticos	Calle Conde Duque de Olivares, 7	Málaga	1.032,99
12	Finca Urbana	Carretera Tarajal, 2, Pt: 03 y 4B. Polígono Industrial El Tarajal I	Ceuta	1.121,00

1.3. Distribución de la Cartera

A continuación, se analizará la Cartera objeto de valoración en función de diferentes parámetros.

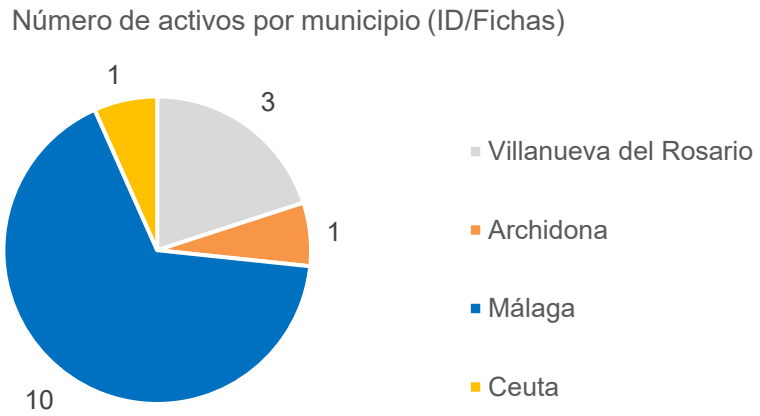
Por tipología

La cartera mayoritariamente está compuesta por edificios destinados a edificios turísticos y suelos, lo que suponen un 40% de la cartera.



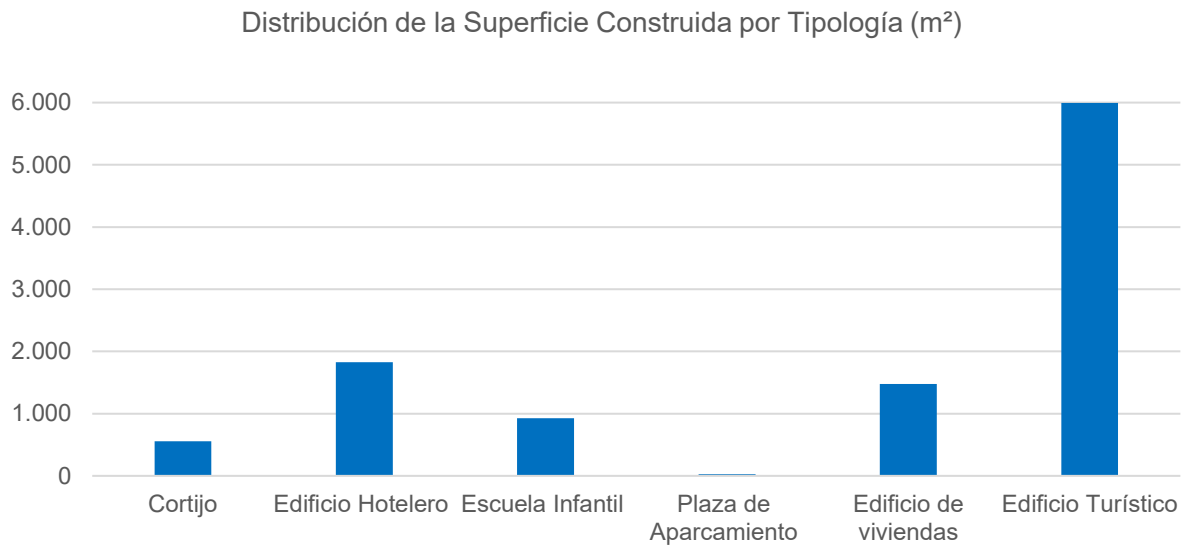
Por localización geográfica

Como hemos mencionado anteriormente la cartera se localiza en 4 municipios: Málaga, Villanueva del Rosadio, Archidona y Ceuta. El 67% del total (10 ID/activos) se localizan en el Municipio de Málaga.



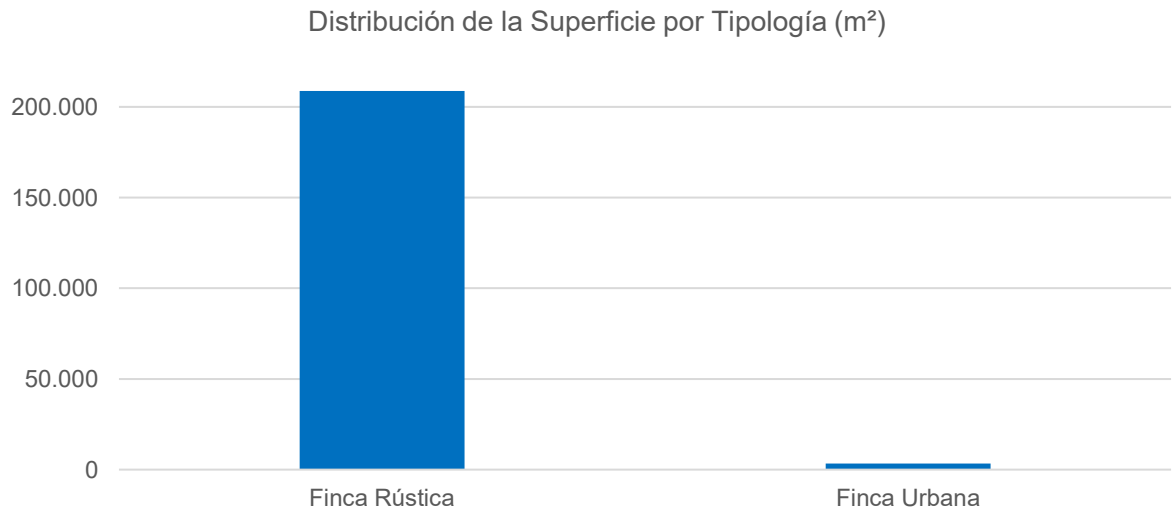
Por superficie construida (inmuebles)

De acuerdo con la superficie de los activos que forman la Cartera, los Edificios Turísticos con 5.995,34 m² suponen el 55,45% de la superficie total construida de los inmuebles, seguido de los Edificios Hoteleros con 1.828 m², el 17% total y del Edificio de Viviendas con 1.478 m² y el 13,70 %. El total de superficie construida adoptada de la cartera asciende a 10.811,60 m².



Por superficie de terreno (suelos)

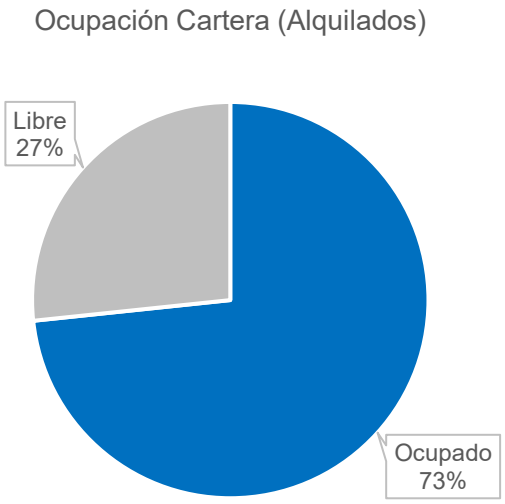
Varios de los activos son suelos urbanos y rústicos. Las parcelas urbanas que forman la cartera representan el 1,56 % con 3.305,24 m², mientras que las parcelas rústicas representan el 98,44% de la superficie de suelo total con 208.700 m² (20,87 ha). El total de superficie de suelo adoptada de la cartera asciende a 212.005,24 m².



El total de la superficie asciende a 222.816,84 m² (10.811,60 m² de superficie construida y 212.005,24 m² de superficie de suelo).

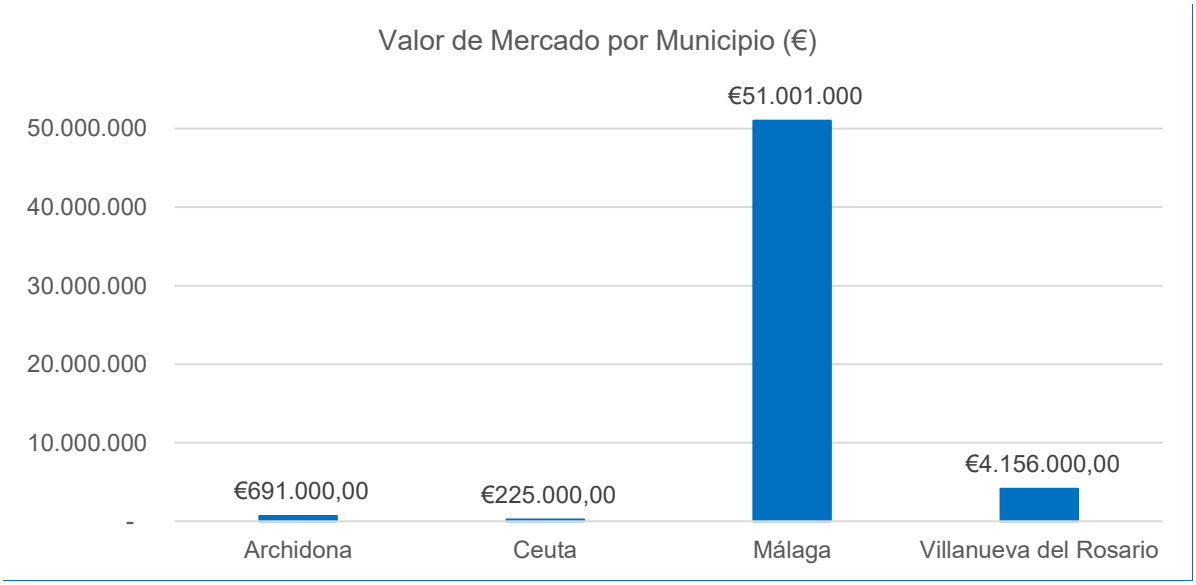
Ocupación

Actualmente la cartera se encuentra arrendada en un 73% con 11 contratos de arrendamiento:

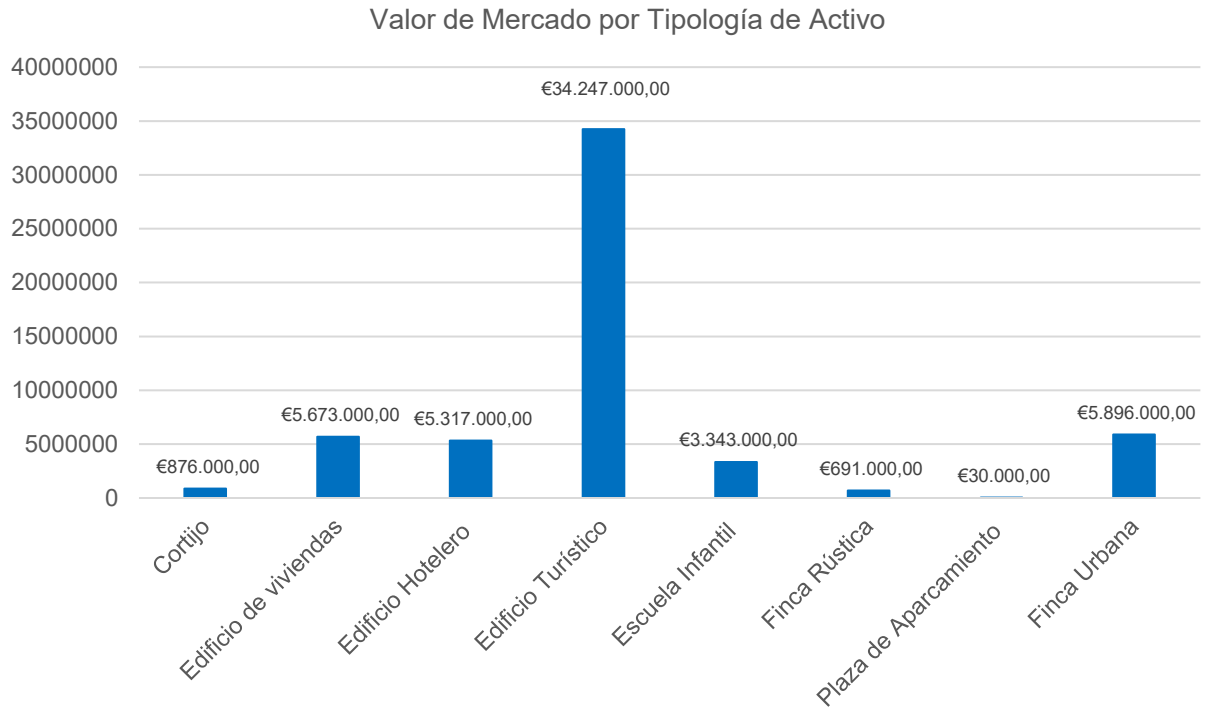


Valor de Mercado

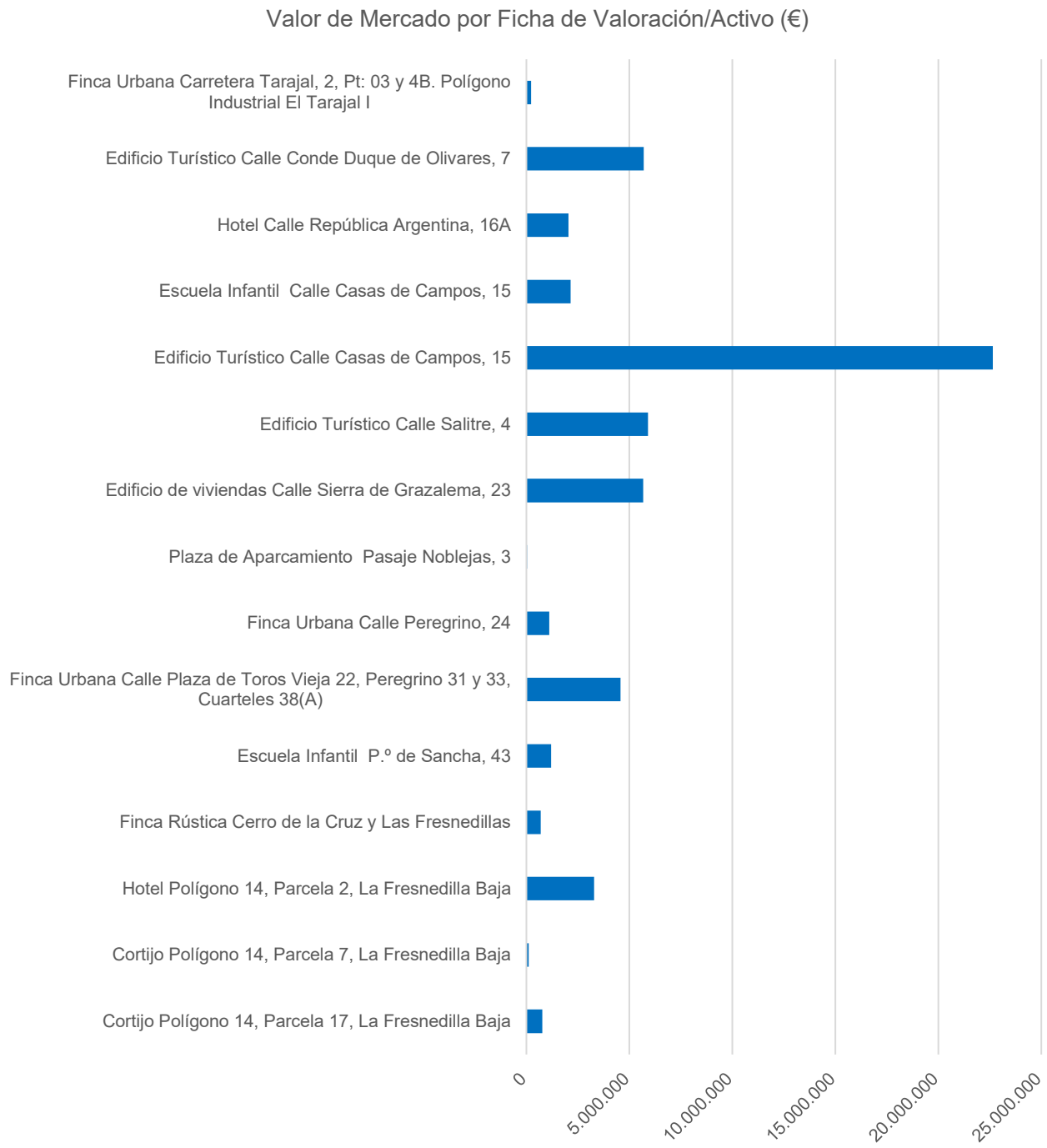
En cuanto al Valor de Mercado de la Cartera por municipio, podemos observar que Málaga abarca el 90,95% del valor total de la Cartera, seguida de Villanueva del Rosario con un 7,41%, Archidona con un 1,23 % y Ceuta con un 0,40%.



En términos de Valor de Mercado, la tipología “Edificio Turístico” es la que representa el mayor valor de la Cartera con 34.247.000 € (61% del total), seguido de “Finca Urbana” con 5.896.000 € (10,51% del total), “Edificio de Viviendas” con 5.673.000,00 (10,12% del total) y “Edificio Hotelero” con 5.317.000,00 € (9,48% del total).



A continuación, mostramos una gráfica con el Valor de Mercado por ID:



El valor total de la cartera asciende a **56.073.000 €.**

1.4. Estado de Conservación

Los inmuebles objeto de valoración, en general, se encuentra en buen estado de conservación general, acorde a su antigüedad y uso. Muchos de ellos han sido reformados/construidos recientemente.

Para los activos que no se han podido visitar interiormente se ha asumido en la valoración que disponen de en un estado de conservación adecuado para la actividad que se desarrolla en ellos. En las fichas de valoración podemos encontrar más aclaraciones y fotografías sobre el estado de conservación de los inmuebles.

Esta valoración ha sido realizada sobre la base de que los inmuebles se encuentran en buen estado para su uso y para la actividad que en ellos se desarrolla. Asumimos que los inmuebles tienen buenas condiciones estructurales, que los elementos constructivos no contienen materiales nocivos y que las diferentes instalaciones funcionan de forma satisfactoria.

La inspección se ha realizado con el único motivo de llevar a cabo la valoración, no hemos recibido instrucciones para realizar un estudio técnico o *due diligence* sobre el estado de la estructura de las construcciones, prueba de instalaciones, o cualquier otro tipo de investigación para determinar si se han utilizado materiales nocivos o contaminantes en la construcción del inmueble.

1.5. Consideraciones Medioambientales - ESG

No hemos emprendido ni encargado una evaluación ambiental para establecer si existe contaminación o puede existir, ni sabemos que tal evaluación haya sido preparada por un asesor especializado con respecto a la propiedad en cuestión y sus alrededores. Asimismo, no ha sido facilitada evaluación de los factores ESG (Enviromental Social and Governance).

A los efectos de esta Valoración, hemos asumido que no existe contaminación suficiente en relación con la propiedad, ni factores negativos en relación con la evaluación ESG, suficientes para afectar en el valor. Sin embargo, si esta suposición resulta ser incorrecta, los valores aquí descritos pueden reducirse.

1.6. Riesgos de inundación, fuego y de seísmos

No hemos realizado ninguna investigación relacionada con los riesgos de inundación, sismo o incendio en el área donde se encuentra la propiedad y que en caso de existir pudiera afectar el valor de la propiedad.

A los efectos de esta Valoración, hemos asumido que no existen dichos riesgos o están cubiertos por un seguro. Sin embargo, si esta suposición resulta ser incorrecta, los valores aquí descritos podrían reducirse.

1.7. Condiciones del terreno

No somos conscientes de ninguna condición adversa de los terrenos. Sin embargo, nos gustaría llamar su atención a los Principios Generales Adoptados para esta valoración, así como nuestros comentarios en el párrafo anterior.

2. LEGAL

2.1. Situación Jurídica

Hemos dispuesto de las notas simples y/o contratos de compraventa de los inmuebles que componen la cartera. Las identificaciones registrales se detallan en cada uno de los informes individuales que se adjuntan a este informe. En cada uno de estos informes se encuentra la información registral, que incluyen el registro de la propiedad, el número de finca, tomo, libro, página e IDUFIR.

Cargas: A efectos de valoración hemos supuesto que los inmuebles están libres de cargas económicas y gravámenes de índole urbanística que pudiesen tener un impacto negativo en su valor.

Los activos tienen las siguientes referencias catastrales y fincas registrales:

ID FICHA	Clase de uso	Dirección	Municipio	Ref. Catastral	Finca Registral
1	Finca Cortijo María	Polígono 14, Parcela 17, La Fresnedilla Baja	Villanueva del Rosario	29096A014000170000JG	2249
1.1	Finca Cortijo	Polígono 14, Parcela 7, La Fresnedilla Baja	Villanueva del Rosario	29096A014000070000JZ	2249
1.2	Hotel Fresneda María	Polígono 14, Parcela 2, La Fresnedilla Baja	Villanueva del Rosario	29096A014000020000JX	2249
2	Finca Rústica Olivos Secano Hoyo Madera	Cerro de la Cruz y Las Fresnedillas	Archidona	29017A019000930000RY	14.436
				29017A019000940000RG	9775
				29017A019000950000RQ	9775
				29017A019000960000RP	9775
				29017A019001020000RO	9775
				29096A013000090000JQ	2249
				29096A013000100000JY	2249
				29096A013090020000JY	2249
				29096A014000020000JX	2249
				29096A014000070000JZ	2249
				29096A014000170000JG	2249
3	Escuela infantil	P.º de Sancha, 43	Málaga	5051102UF7655S0001GJ	1320
4	Suelo Finca Urbana	Calle Plaza de Toros Vieja 22, Peregrino 31 y 33, Cuarteles 38(A)	Málaga	2542111UF7624S	3408/B
					3410/B
					3412/B
					3414/B
					3416/B
					3418/B
					3420/B
				2542113UF7624S0001QA	3788/A
				2542119UF7624S0001OA	4524/B
				2542114UF7624S0001PA	-
5	Suelo Finca Urbana	Calle Peregrino, 24	Málaga	2644208UF7624S0001SA	22088
6	Plaza de Aparcamiento	Pasaje Noblejas, 3	Málaga	2542202UF7624S0025BY	10361/A
7	Edificio de viviendas	Calle Sierra de Grazalema, 23	Málaga	4662105UF7646S0002XI	29601/R1
8	Edificio Turístico	Calle Salitre, 4	Málaga	2643203UF7624S0001IA	13779

9	Edificio Turístico	Calle Casas de Campos, 15	Málaga	3044101UF7634S0001YG	40412
9.1	Escuela infantil	Calle Casas de Campos, 15	Málaga	3044101UF7634S0001YG	40412
10	Edificio hotelero	Calle República Argentina, 16A	Málaga	5258103UF7655N0001BO	5426
11	Edificio Turístico	Calle Conde Duque de Olivares, 7	Málaga	2543401UF7624S0001YA	5426
12	Suelo Finca Urbana	Carretera Tarajal, 2, Pt: 03 y 4B. Polígono Industrial El Tarajal I	Ceuta	8325001TE8782N0003EU	17180
				8325001TE8782N0028XE	17181

2.2. Situación Urbanística

A los efectos de este informe, se considera que los inmuebles cumplen plenamente con las determinaciones de índole urbanístico de aplicación para su funcionamiento actual. La información urbanística relativa a las parcelas urbanas, se incluyen en la valoración individual.

No se han facilitado Licencias.

Gesvalt no ha realizado ninguna consulta oficial a la autoridad pública competente ni tiene acceso a ninguna documentación relativa a las licencias, permisos y autorizaciones, incluyendo sin carácter limitativo, las licencias de obras, las licencias de apertura, las licencias de primera ocupación, las licencias de actividad o cualquier otra autorización o licencia específica necesaria o relacionada con la actividad desarrollada por los ocupantes de los inmuebles, ni relativa al cumplimiento por ésta de cualquier condición impuesta en las correspondientes licencias, permisos o autorizaciones. En este sentido, a efectos de valoración, Gesvalt dará por hecho que se cumple con la normativa urbanística y que se dispone de las licencias necesarias para el desarrollo de las distintas actividades. Asimismo, consideramos que los activos cuentan con todas las licencias legales oportunas referentes a temas de salubridad e higiene, prevención de incendios y seguridad, así como que no están afectado por ningún planeamiento urbanístico.

No hemos realizado ninguna Due Diligence Legal. Recomendamos que todos los elementos legales relativos respecto a la situación jurídica y legal de los inmuebles hayan sido contrastados por expertos legales.

2.3. Situación arrendaticia

Como hemos mencionado anteriormente, a fecha de valoración, la cartera se encuentra arrendada en un 73% del total de activos. A fecha de la valoración están vigentes 11 contratos de arrendamiento.

También se nos ha aportado la información sobre la situación arrendaticia de los inmuebles, duración de los contratos, rentas pasantes, IBI, etc. El cliente nos ha facilitado una tabla resumen de contratos o *rent roll,* hemos tomado dicha información como correcta para la realización de las valoraciones.

A continuación, mostramos aquellos inmuebles que tienen un contrato de arrendamiento vigente, indicando la renta pasante a fecha de valoración (€/mes) y el nombre del arrendatario.

Valoración

5. VALORACIÓN

5.1 Consideraciones en la Valoración

Para obtener el valor de mercado de la presente cartera, se ha partido del análisis detallado de los contratos de arrendamiento vigentes aportados por el cliente en cada caso. En este análisis se han considerado las rentas pasantes aportadas, la duración remanente de cada contrato, la distribución de los gastos entre inquilino y propietario (se nos ha aportado el IBI, pero el resto de los gastos asimilados a la propiedad han sido estimados), además se han tenido en cuenta las cláusulas específicas del contrato. En relación con las superficies, se ha utilizado la superficie aportada por el cliente.

Para los activos arrendados (como los edificios de apartamentos turísticos, los hoteles, las escuelas infantiles, el edificio residencial y las fincas rústicas) se ha usado el método de Descuentos de Flujos de Caja (DFC) con un horizonte temporal de 10 años. En términos de ingresos, se ha tenido en cuenta la renta pasante existente según contrato. Una vez finalizada la duración del contrato así como las prórrogas, si las hubiera, se ha considerado que los activos se alquilan a renta de mercado con unas condiciones contractuales similares. Estas rentas de mercado se han determinado a partir de un estudio específico realizado para cada activo a fecha de valoración. A lo largo de la vida del flujo, también se han tenido en cuenta los gastos atribuibles al propietario y aquellos repercutidos al inquilino para obtener un flujo neto representativo.

Adicionalmente, se han incorporado ciertos ajustes y costes habituales: un gasto de gestión del 1% sobre los ingresos, un mes de honorarios de agencia cuando se produce el re-alquiler, así como un periodo estimado de comercialización entre la salida y la entrada de nuevos inquilinos. Finalmente, se ha aplicado una *yield* de salida para calcular el valor residual en el último año del horizonte de inversión y una tasa de descuento ajustada al tipo de activo y su nivel de riesgo. Con todos estos elementos se han obtenido los flujos de caja y su valor actual, lo que permite determinar el valor de mercado estimado de cada uno de los activos de la cartera.

Para la valoración de la plaza de garaje se ha utilizado el método de comparación, al tratarse de activos para los que existe una amplia evidencia de mercado y cuyo comportamiento se ajusta bien a este enfoque.

Para determinar el valor de mercado de las parcelas urbanas se ha utilizado el método residual dinámico. Para el cálculo residual se necesita además obtener el valor del inmueble bajo la hipótesis de edificio terminado. El análisis considera los ingresos estimados de su futura explotación, una vez finalizada la obra, así como el coste de construcción necesario y los plazos de ejecución asociados.

Condiciones del arrendamiento

Hemos considerado que los contratos de arrendamiento existentes finalizan al término de su duración, incluyendo las prórrogas, tras lo cual se producirá un periodo de vacancia/comercialización dependiendo del activo y su ubicación hasta el nuevo alquiler. Se ha tenido en cuenta como renta pasante, la aportada por el cliente a fecha de valoración. La renta de mercado se ha estimado a partir de la realización de un estudio de mercado para cada inmueble. Se han tenido en cuenta las cláusulas

indicadas en cada contrato. Para obtener información contractual y del estudio de mercado adicional, puede consultarse la ficha de valoración correspondiente.

Gastos

Hemos considerado los siguientes costes como no recuperables en la mayoría de las valoraciones realizadas mediante el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF) siempre y cuando el contrato no especifique lo contrario:

1. Costes de comercialización (equivalentes a un mes de renta).
2. Costes de gestión (1% sobre los ingresos).
3. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) aportados por el cliente.
4. Gastos de comunidad aportados por el cliente.
5. Seguro del inmueble aportados por el cliente.

Estos costes se han descontado de los ingresos brutos para obtener el *Net Operating Income* (NOI) de cada uno de los activos.

Indexaciones y Crecimientos de Renta

Las rentas se actualizan anualmente de acuerdo con la evolución del IPC español. La estimación considerada de IPC par los próximos 10 años se encuentran en las fichas de valoración. Adicionalmente en alguno de los activos se ha considero un crecimiento de mercado por encima de la indexación empleada, como así se indica en los contratos de arrendamiento. Las indexaciones y los crecimientos se pueden consultar en cada una de las fichas de valoración.

Costes de Adquisición y Gastos de Salida

Se han considerado unos costes de adquisición del 2,50% del valor de mercado bruto obtenido, correspondientes a los gastos asociados a la compra del activo, tales como el IAJD, honorarios de agencia y gastos legales. Adicionalmente se han considero unos gastos de salida en el momento de la venta del inmueble del 1%.

Yields y Tasas de Descuento

Las *yields* de salida consideradas se han fijado en función de la tipología del activo y su ubicación. Las tasas de descuento aplicadas también han sido estimadas en función del activo, ubicación, crecimiento considerado y la situación del mercado de la propiedad. Para consultar las *yields* aplicadas y las tasas de descuento consideradas, puede revisarse la ficha de valoración correspondiente.

5.2 Metodología

Método de Descuento de Flujos de Caja (DFC)

El método de Descuento de Flujos de Caja (o actualización de rentas) se basa en la creación de un horizonte temporal determinado, en función de las características del activo objeto de valoración.

Los pasos a seguir para la aplicación de este método son los siguientes:

1) Estimar los flujos de caja esperados
2) Estimar el valor de reversión
3) Elegir la tasa de descuento
4) Aplicar la fórmula de cálculo

El cálculo del Valor de Mercado (VM) se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VM = \sum_{i=1}^{i=n} \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VC_n}{(1+r)^n}$$

Donde:

- FCi = Importe de los flujos de caja libres en el año “i”.
- r = Tasa de descuento para la actualización.
- n = Número de años del período de proyección de previsiones explícitas.
- VCn = Valor de continuidad (o terminal) de la explotación en el año “n”.

Estos flujos de caja se componen de aquellos ingresos que corresponden a la propiedad del activo, a los que se les restan los pagos a efectuar por parte de la misma.

En relación con las tasas de descuento aplicables, mantenemos contacto regular con inversores para conocer su actitud hacia las tasas de descuentos y rentabilidad que exigen a determinados tipos de inversiones. Este consenso general, junto con evidencia de transacciones y predicciones de mercado de tipos de interés, forman la base para escoger las tasas de descuento que se adoptan en cada caso.

Método de Comparación

El método de comparación (o de mercado) se basa en la comparación de la propiedad objeto de valoración con otra de similares características, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta, naturalmente, factores que pueden producir diferencias, como son la antigüedad, la situación, ciertas condiciones. El método de comparación también es aplicable en la obtención de la renta de mercado.

Para que tanto el desarrollo del método como las conclusiones obtenidas sean razonables y suficiente justificadas, es conveniente adoptar siguientes requisitos:

- La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para la homogeneización de comparables.
- Igualmente, conocer la información suficiente de operaciones ofertas y cualesquiera otras circunstancias que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.
- Es conveniente conocer datos históricos para estimar precios de compraventa del mercado local relativos a años anteriores. De esta manera puede previsiblemente conocer los aspectos que han podido afectar a variaciones existentes.
- Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.
- Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

El citado método se divide en las siguientes fases:

1. Establecer las cualidades y características del inmueble que influyen en su valor.
2. Analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, obtener precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
3. Seleccionar entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en el apartado anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, para proceder posteriormente a aplicar el procedimiento de homogeneización necesario. A su vez se debe, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de Valor de Mercado de los bienes afectados.
4. Realizar la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
5. Asignar el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

Método Residual Dinámico

Para la valoración de las parcelas urbanas hemos empleado el Método Residual Dinámico, basado en el Descuento de Flujos de Caja, que representa con mayor precisión el valor de suelo para un proyecto concreto que el Método Residual Estático, basado en márgenes estáticos. Este método permite determinar el valor actual de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su valoración, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio.

El método residual dinámico se aplica a los siguientes tipos de inmuebles:

- Suelos urbanos o urbanizables, estén o no edificados.
- Promociones en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas.

Para ello es necesario:

- Determinar la promoción inmobiliaria. En este caso se considera que la promoción que se indica en este informe cumple con la ordenación urbanística vigente.
- Estimar las fechas y plazos de la construcción y de la comercialización del inmueble terminado, según las hipótesis más probables atendiendo a sus cualidades y características.
- Estimar los costes de construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la planteada.
- Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado, referido a las fechas de comercialización.

Además, debe establecerse el tipo de actualización (i) que represente la rentabilidad media anual del proyecto para un promotor de tipo medio en una promoción de características similares.

El Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se obtiene por diferencia entre el valor actual de los ingresos y los pagos realizados por los diversos costes y gastos, utilizando la siguiente fórmula:

$$VM = \sum_{i=1}^{i=n} \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum_{i=1}^{i=n} \frac{S_k}{(1+i)^{tk}}$$

Donde:

- VM = Valor del Terreno
- E_j = Importe de los ingresos previstos en el momento j
- S_k = Importe de los pagos previstos en momento k
- t_j = Numero de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.
- t_k = Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta cada uno de los pagos.

- i = Tipo de actualización elegido, correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados y representando el riesgo estimado.

5.3 Supuestos y Supuestos especiales

Se valora el edificio explotado “as is” es decir, en su situación actual (superficies, uso, conservación, etc.) a fecha de valoración, en base al rent roll facilitado por el cliente, conforme a los supuestos y condiciones de valoración estándar que se incluyen en el Informe.

A continuación, se reflejan los métodos de valoración utilizados en cada caso:

Nº Ficha	Ubicación	Clase de uso	Estado Ocupación	Método Valoración	Valor (€)
1	Polígono 14, Parcela 2, La Fresnedilla Baja	HOTEL FRESNEDA MARIA	Ocupado	DFC	3.280.000
		FINCA CORTIJO MARIA			766.000
		FINCA CORTIJO			110.000
2	Cerro de la Cruz y Las Fresnedillas	FINCA RÚSTICA OLIVOS SECANO HOYO MADERA	Ocupado	DFC	691.000
3	P.º de Sancha, 43	LOCAL	Ocupado	DFC	1.200.000
4	Calle Peregrino, 24	SUELO RESIDENCIAL	Libre	Residual Dinámico	4.566.000
		SUELO RESIDENCIAL			
		SUELO RESIDENCIAL			
5		SUELO RESIDENCIAL	Libre	Residual Dinámico	1.105.000
6	Pasaje Noblejas, 3	GARAJE	Libre	Comparación	30.000
7	Calle Sierra de Grazalema, 23	VIVIENDAS	Ocupado	DFC	5.673.000
		VIVIENDAS			
		VIVIENDAS			
		VIVIENDAS			
		VIVIENDAS			
		VIVIENDAS			
		VIVIENDAS			
		VIVIENDAS			
		VIVIENDAS			
		VIVIENDAS			
		VIVIENDAS			
		APARCAMIENTO			
		APARCAMIENTO			
		APARCAMIENTO			
		APARCAMIENTO			
		APARCAMIENTO			
		APARCAMIENTO			
		APARCAMIENTO			
		APARCAMIENTO			
		APARCAMIENTO			
		APARCAMIENTO			
		APARCAMIENTO			
8	Calle Salitre, 4	HOTEL APTOS BUBU (18)	Ocupado	DFC	5.898.000
9	Calle Casas de Campos, 15	ESCUELA INFANTIL CON C DE CARIÑO	Ocupado	DFC	2.143.000
		HOTEL APTOS NONO (56)		DFC	22.649.000
10	Calle República Argentina, 16A	HOTEL VILLA LORENA (7)	Ocupado	DFC	2.037.000
11	Calle Conde Duque de Olivares, 7	HOTEL APTOS FANA (23)	Libre	DFC	5.700.000
12	Carretera Tarajal, 2	SUELO INDUSTRIAL	Libre	Residual Dinámico	225.000
	Carretera Tarajal, 2	SUELO INDUSTRIAL			
TOTAL					**56.073.000**

5.4 Valor de Mercado

De acuerdo con el contenido y suposiciones incluidas en este informe, consideramos que, el Valor de Mercado de las propiedades valoradas, a fecha 31 de diciembre de 2025 es de:

EUR 56.073.000

(Cincuenta y Seis Millones Setenta y Tres Mil Euros)

Madrid, 5 de junio de 2026

Laura Liñán
Consultor Valoraciones Real Estate Advisory
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Supervisado por **Julio Gallego MRICS**
Manager Valoraciones Real Estate Advisory
RICS Registered Valuer
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Principios Generales Adoptados

A continuación, se incluyen los principios generales bajo los que preparamos usualmente nuestras Valoraciones e Informes. Estos son de aplicación a menos que se haya acordado alguna variación con el solicitante lo contrario y así se mencione explícitamente en el informe.

RICS Appraisal and Valuation Standards Manual

Todos los trabajos se desarrollan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Reglas de la Practica de la Valoración, contenidas en la edición vigente del "Libro Rojo" "*RICS Valuation – Global Standards*", publicado por la "*Royal Institution of Chartered Surveyors*" y en vigor desde el 31 de enero de 2025 y que incorpora las "*IVSC International Valuation Standards*", por valoradores que cumplen con los requerimientos contenidos en el manual mencionado.

Bases de Valoración

Nuestros informes presentan la finalidad de la valoración y, a menos que se indique otra cosa, la base de valoración es la que se define en el "Valoración RICS Estándares Profesionales". Asimismo, la definición complete de las bases de valoración que hemos adoptado está incluida en este informe.

Cláusulas Onerosas

Para la realización de este informe de valoración, hemos asumido que los activos están libres de cargas, incluidas hipotecas.

Costes de Disposición y Responsabilidades

No se ha realizado ningún descuento motivado por plusvalía u otro tipo de impuesto que pudiera existir en el caso de una enajenación o venta. Todos los actives se han supuesto libres de hipotecas u otras cargas que tengan como respaldo estos activos.

Las valoraciones se han preparado y se expresan excluyendo IVA, a menos que se acuerde otra opción.

Fuentes de Información

Aceptamos como completa y correcta la información que el solicitante nos aporta, tales como tenencia, propietarios, licencias, aprobaciones urbanísticas y resto de información, indicada en nuestro informe.

Documentación

Normalmente, no revisamos jurídicamente escrituras de propiedad, de préstamos o leasing. Asumimos, a menos que se nos notifique lo contrario, que los títulos de propiedad cumplen con la legalidad vigente, que toda la documentación es coherente y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afectarían al valor del activo objeto de valoración, así como litigios pendientes. Recomendamos que toda información legal sea revisada por expertos legales.

Arrendatarios

Aunque reflejamos nuestra impresión general de la calidad de los inquilinos, no realizamos investigaciones acerca de la situación financiera de los actuales o potenciales inquilinos, de manera habitual, a menos que nos sea requerido explícitamente. Cuando los alquileres existentes son la base de nuestras valoraciones, a menos que se nos informe de lo contrario, que los inquilinos son capaces de cumplir sus obligaciones contractuales, tanto en rentas como en cualquier otro requisito.

Medición

Todas las mediciones se realizan de acuerdo con la práctica habitual del Mercado local, excepto cuando se indica expresamente que se han obtenido por otra fuente.

Urbanismo y Otras Regulaciones Administrativas

La información urbanística, cuando ello es posible, se obtiene verbalmente de las autoridades competentes en materia urbanística y, si se nos requiere confirmación, recomendamos que dicha confirmación sea obtenida por expertos legales en materia urbanística.

Inspecciones Estructurales

A menos que se nos instruya específicamente, no llevamos a cabo inspección estructural alguna, no realizamos ensayos ni aseguramos que la propiedad objeto de valoración esté libre de defectos.

Materiales Defectuosos

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para averiguar si un edificio ha sido edificado o ha sido reformado utilizando materiales defectuosos o técnicas (como por ejemplo cemento aluminoso, asbestos, etc.). A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se realizan suponiendo que dichos materiales o técnicas no han sido utilizadas.

Condiciones del Terreno

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para determinar la adecuación de las condiciones del suelo para el fin para el que se valora. No llevamos a cabo estudios arqueológicos, medioambientales. A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que no existen impedimentos provenientes de aquellas disciplinas y no se imputan costes extra, derivados de estos extremos.

Servicios

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

Contaminación

A menos que seamos instruidos expresamente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” o evaluaciones ambientales, o investigaciones de registros históricos, para establecer si una propiedad está o ha estado contaminada. Por este motivo, a menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que los activos objeto de valoración no están afectados por contaminación. Sin embargo, si durante el proceso de inspección de la propiedad y durante

investigaciones pertinentes para la preparación de la valoración, pudiéramos sospechar que el suelo podría estar contaminado, transmitiríamos al solicitante nuestras sospechas.

Deudas

En el caso de propiedades donde las obras de construcción están en curso o bien han finalizado recientemente, normalmente no llevamos a cabo ningún descuento por ninguna obligación ya incurrida pero no liberada con respecto a las obras, tales como deudas u obligaciones con contratas, subcontratas o cualquier técnico involucrado.

gesvalt®

gesvalt.es

gesvalt@gesvalt.es

+34 900 802 862

ANEXO IV Informe de valoración independiente de la Compañía

Valoración de Empresa

RENTAS NOBLEJAS 3 S.L.

Corporate Advisory Services - abril 2026

Ricardo Marti-Fluxá

Representante de la Sociedad

GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.

Motivo: Visado Digital
Fecha: 05/06/2026 13:29:26

Índice

01. Antecedentes

02. Propósito y alcance

03. Fuentes de información

04. Rentas Noblejas 3, S.L.

05. Valoración

06. Conclusión y opinión de valor

07. Anexos

01

Antecedentes

1. Antecedentes

De acuerdo con sus instrucciones, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A., ha procedido a realizar una valoración de la sociedad **Rentas Noblejas 3, S.L.**

El objeto del presente estudio es aportar nuestra opinión sobre el valor de las acciones que componen los fondos propios de la citada sociedad, fundamentado en una metodología generalmente utilizada y en un proceso de valoración objetivo, contando con las circunstancias que actualmente afectan a su situación.

A continuación, se presenta el resultado del estudio y análisis que hemos realizado.

02

Propósitoy alcance

2. Propósito y alcance

El propósito de nuestro informe es la valoración de las acciones de la sociedad **Rentas Noblejas 3, S.L.**, a **31 de diciembre de 2025.**

El presente documento ha sido elaborado para acompañar al Documento Informativo de Incorporación a Mercado (DIIM) con motivo de la **incorporación de la sociedad al segmento BME Scaleup de BME MTF Equity**.

El cálculo del valor de las acciones se determinará mediante el método de valoración *Triple NAV*. Para ello, se parte del Valor del Patrimonio Neto reflejado en el balance a fecha de valoración, al cual se le aplican los ajustes netos de impuestos relacionados con el valor razonable de los activos y pasivos. Posteriormente, se deducen los costes de estructura.

Los cálculos desarrollados en el presente informe responden a estimaciones e hipótesis que toman como partida datos asumidos que influyen de manera muy significativa en el valor. Este hecho implica que el valor aquí aportado queda condicionado a la efectiva consecución de las hipótesis de partida.

Este documento no constituye una recomendación para el peticionario ni a terceros sobre cualquier transacción que se pudiera realizar. Cualquier decisión tanto por parte del peticionario como por parte de terceros serealizará bajo su responsabilidad y en base a sus propios análisis y comprobaciones que estime necesarias con el fin de llegar a sus
propias conclusiones.

03

Fuentes de información

3. Fuentes de información

Para la preparación del informe, ha sido solicitada la siguiente información:

a) Información proporcionada por el cliente

Esta información ha sido facilitada por el cliente y se considera fiable para la valoración llevada a cabo.

- Balance de situación de Rentas Noblejas 3, S.L. a 31 de diciembre de 2025.
- Cuenta de pérdidas y ganancias de Rentas Noblejas 3, S.L. 31 de diciembre de 2025.
- Balance de sumas y saldos de Rentas Noblejas 3, S.L. a 31 de diciembre de 2025.
- Resumen de valor neto contable de los activos inmobiliarios de Rentas Noblejas 3, S.L. a 31 de diciembre de 2025.
- Estimación de los costes de estructura de Rentas Noblejas 3, S.L.

b) Información adicional

- Informe de Valoración de Cartera (15 fichas de valoración en la provincia de Málaga, Andalucía y Ceuta (España)) realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.

- Bases de datos e informes de valoración elaborados recientemente por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.

- Información pública de instituciones oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

gesvalt®

04

Rentas Noblejas 3, S.L.

4.1. Información general Régimen SOCIMI

Los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades son:

1. Las SOCIMIs deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

2. Según el artículo 3 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el valor del activo se determinará sustituyendo el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes en balance. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

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

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

5. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, u ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año para su cómputo.

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre,

modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, es posible la aplicación del régimen fiscal aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, siempre y cuando tales requisitos se cumplan dentro de los dos añossiguientes 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, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente.

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.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.

b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI es del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos anteriormente descritos.

4.1.Rentas Noblejas 3, S.L.

Nombre: Rentas Noblejas 3, S.L.

CIF: B29514353

Fecha de constitución: 12/06/1991

4.2. Descripción de la empresa

Rentas Noblejas 3, S.L. es una sociedad limitada con sede en Málaga, constituida en 1991, dedicada principalmente al alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia, actividad enmarcada en el CNAE 6820. La compañía ha consolidado su posición en el mercado inmobiliario a través de la gestión de activos destinados a arrendamiento, representando esta línea de negocio su principal fuente de ingresos.

El objeto social de la empresa contempla, además, un abanico de actividades complementarias que incluyen la compraventa de fincas rústicas y urbanas, la explotación de dichas fincas bajo diferentes fórmulas jurídicas, la explotación de centros de educación infantil y el ejercicio de actividad agraria, lo que evidencia un perfil diversificado con potencial de expansión en distintos sectores.

Su plantilla se compone de 24 empleados aproximadamente, lo que le otorga una dimensión operativa relevante dentro del segmento inmobiliario regional. Entre los acontecimientos recientes más significativos, destaca la fusión por absorción de POZO DE LA ALCAZABA, S.L.U., formalizada en agosto de 2025, operación con la que Rentas Noblejas 3, S.L. amplió su perímetro de negocio y reforzó su posición patrimonial.

Con más de tres décadas de experiencia, la compañía se caracteriza por una estrategia de estabilidad y rentabilidad sostenida, fundamentada en la gestión de activos inmobiliarios, pero abierta a líneas complementarias que diversifican su actividad y aportan resiliencia frente a los ciclos económicos.

4.3. Análisis de los Estados Financieros

A continuación, se procede a detallar y comentar las partidas más significativas del balance de situación aportado por la dirección de la compañía, con el fin de proporcionar una visión clara y estructurada de los principales elementos que conforman la situación patrimonial de la Sociedad a la fecha de valoración a 31 de diciembre de 2025.

I. Activo No Corriente. El Activo No Corriente está compuesto por el inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias, las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo, así como las inversiones financieras. Entre estas partidas, destaca el inmovilizado material, al concentrar el Valor Neto Contable de las propiedades de la compañía. En los últimos ejercicios, esta partida ha mostrado una evolución creciente, registrando un CAGR del 5,5% anual entre 2022 y 2025. Por otro lado, el resto de las partidas que componen el Activo No Corriente representan únicamente el 2,7% del total, por lo que se consideran residuales a efectos de la valoración.

II. Activo Corriente. El Activo Corriente ha experimentado un descenso moderado en los últimos ejercicios, debido principalmente al menor peso de los deudores comerciales. No obstante, sus principales partidas corresponden a las inversiones financieras a corto plazo y al efectivo, este último con una evolución especialmente positiva, al incrementarse desde 382.010 euros en 2023 hasta 2.087.102 euros en 2025.

III. Patrimonio Neto. Dentro del Patrimonio Neto, las partidas de Capital Social y Reservas son las que representan el mayor peso sobre el total (98%), mientras que el resto de los componentes mantienen un carácter residual.

IV. Pasivo No Corriente. La empresa mantiene financiación mediante deuda a largo plazo por importe de 422.566 euros, así como un pasivo por impuesto diferido de 108.601 euros. En conjunto, el pasivo no corriente representa el 67% del total de la financiación ajena.

V. Pasivo Corriente. A corto plazo, la empresa únicamente mantiene saldos con acreedores comerciales por importe de 265.932 euros, lo que representa el 33% de la financiación ajena.

RENTAS NOBLEJAS 3, S.L	31/12/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE	16.638.027
II. Inmovilizado material.	16.191.785
III. Inversiones inmobiliarias	400.432
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	18.104
V. Inversiones financieras a largo plazo	27.705
B) ACTIVO CORRIENTE	3.527.621
II. Existencias	113.563
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	83.532
V. Inversiones financieras a corto plazo	1.243.423
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	2.087.102
TOTAL ACTIVO (A+B)	20.165.648
A) PATRIMONIO NETO	19.368.548
A-1) Fondos propios.	19.293.959
I. Capital.	6.375.029
II. Prima de emisión	-
III. Reservas.	12.663.733
V. Resultados de ejercicios anteriores	- 1.013.646
VII. Resultado del ejercicio.	1.268.843
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	74.589
B) PASIVO NO CORRIENTE	531.167
II. Deudas a largo plazo.	422.566
IV. Pasivos por impuesto diferido	108.601
C) PASIVO CORRIENTE	265.932
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	265.932
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	20.165.648

05

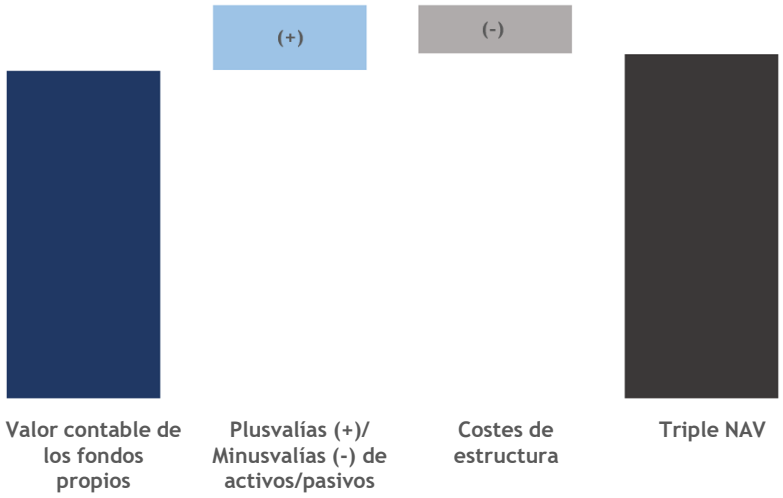
Valoración

5.1. Metodología empleada

La empresa analizada será incorporada al mercado con el objetivo de acogerse al régimen SOCIMI, y como tal su actividad se centra en aprovechar la rentabilidad de sus activos inmobiliarios. En base a ello, el método de valoración que parece más idóneo y más habitual para valorar este tipo de sociedades es el denominado Triple-NAV.

Este procedimiento consiste en calcular el valor de la empresa a partir del valor de mercado de sus activos, deduciendo de éstos el valor de los pasivos, así como la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes al valor de mercado de activos y pasivos.

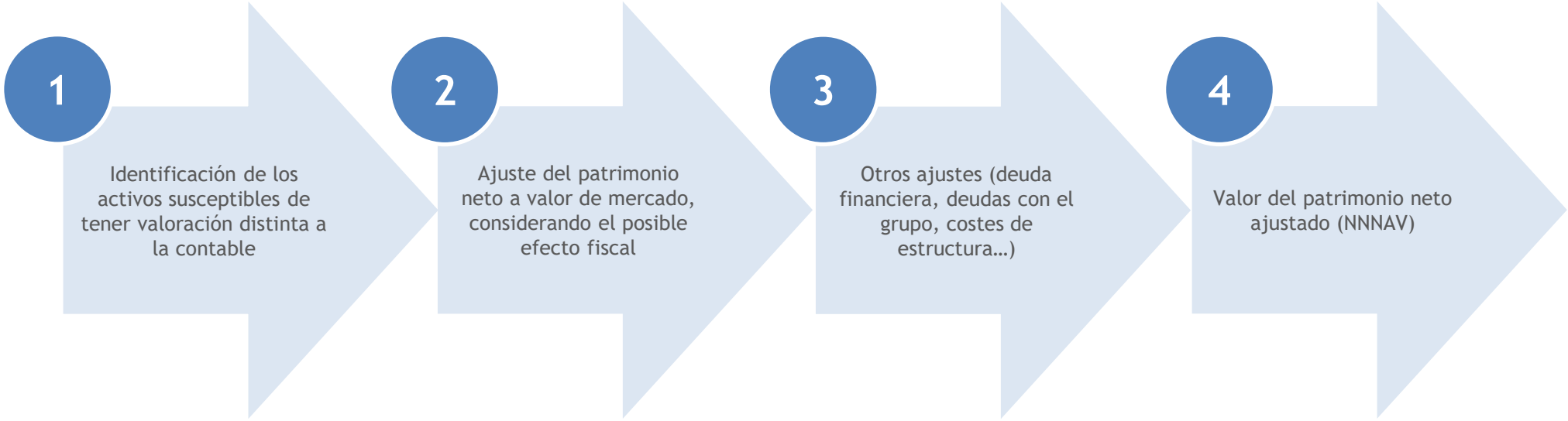
Con respecto a los activos o pasivos diferidos derivados de las diferencias entre los valores contables y los valores de mercado, es lógico pensar que surgiría un pasivo o un crédito fiscal en función de si existe una plusvalía o una minusvalía. Una vez que la empresa se convierta en SOCIMI, no habría que reconocer ningún activo o pasivo por impuesto diferido, ya que en ese momento la empresa se considera que tributaría al 0%. Por tanto, según nuestro criterio, se ha utilizado la metodología de Triple-NAV para la valoración de la sociedad en cuestión. Gráficamente se representaría de la siguiente forma:



Esta representación gráfica muestra el resultado de la aplicación del criterio de valoración, que, partiendo del valor contable de los fondos propios, suma las plusvalías/minusvalías de activos y pasivos y deduce los costes de estructura, para obtener el valor de mercado de los fondos propios.

5.2. Proceso de valoración

La valoración de los fondos propios de la sociedad **Rentas Noblejas 3, S.L.,** se realiza a solicitud de la sociedad a **31 de diciembre de 2025.** El proceso se realiza de acuerdo con la siguiente secuencia:



5.2.1. Identificación de los activos y pasivos relevantes

Para aplicar el procedimiento del valor neto patrimonial ajustado es crucial identificar aquellos activos se estiman que poseen un valor en el mercado (Informe de Valoración de Cartera - 15 fichas de valoración en la provincia de Málaga, Andalucía y Ceuta (España) realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.) distinto del que aparece en el balance (valor nominal o valor en libros). Dentro del balance de la sociedad a **31 de diciembre de 2025**, destacan los siguientes elementos:

• Inmovilizado Material

El inmovilizado material se compone de “Terrenos y Construcciones”, con valores netos de16.191.785 euros. Los activos incluidos en la cuenta “Terrenos y Construcciones” serán objeto de análisis. Ver anexos 7.1 y 7.3.

• Inversiones inmobiliarias

Las Inversiones inmobiliarias se componen de “Inversiones Inmobiliarias”, con valores netos de 400.432 euros.

5.2.1. Identificación de los activos relevantes

Para aplicar el procedimiento del triple NAV, es fundamental aislar los activos cuyo valor de mercado difiere del que figura en el balance (valor contable). Se trata de los activos que se han registrado en la partida del balance "Inmovilizado Material".

A 31 de diciembre de 2025, la partida del balance "Inmovilizado Material" incluye 40 activos situados en la provincia de Málaga, Andalucía y Ceuta, España:

#	Activo	Descripción del activo	Clases de uso	Valor de Mercado
1	Polígono 14, Parcela 2, La Fresnedilla Baja	1 Rustica	Hotel Fresneda Maria	3.280.000
			Finca Cortijo Maria	766.000
			Finca Cortijo	110.000
2		2 Rustica	Finca Olivos Secano Hoyo Madera	691.000
3	P.º de Sancha, 43	3 Escuela Infantil	Local	1.200.000
4	Calle Peregrino, 24	4 Suelo	Suelo	4.566.000
		5 Suelo	Suelo	
		6 Suelo	Suelo	
5		7 Suelo	Suelo	1.105.000
6	Pasaje Noblejas, 3	8 Aparcamiento	Garaje	30.000
7	Calle Sierra de Grazalema, 23	9 Edificio	Viviendas	5.673.000
			Viviendas	
			Viviendas	
			Viviendas	
			Viviendas	
			Viviendas	
			Viviendas	
			Viviendas	
			Viviendas	
			Viviendas	
			Viviendas	
			Viviendas	
			Aparcamiento	
			Aparcamiento	
			Aparcamiento	
			Aparcamiento	
			Aparcamiento	
			Aparcamiento	
			Aparcamiento	
			Aparcamiento	
			Aparcamiento	
			Aparcamiento	
			Aparcamiento	
8	Calle Salitre, 4	10 Edificio	Hotel Aptos Bubu (18)	5.898.000
9	Calle Casas de Campos, 15	11 Edificio	Escuela Infantil Con C DeCariño	2.143.000
			Hotel Aptos Nono (56)	22.649.000
10	Calle República Argentina, 16A	12 Edificio	Hotel Villa Lorena (7)	2.037.000
11	Calle Conde Duque de Olivares, 7	13 Edificio	Hotel Aptos Fana (23)	5.700.000
12	Carretera Tarajal, 2	14 Nave	Nave	225.000
13	Carretera Tarajal, 2	15 Nave	Nave	
			TOTAL	**56.073.000**

Para proporcionar un rango de valores de mercado, se ha considerado un límite superior e inferior (+/- 2,5%) sobre la base de un análisis de sensibilidad, así como la diferencia bruta (plusvalías/minusvalías latentes).

El valor contable de la partida "Inmovilizado Material" y de las "Inversiones inmobiliarias", es de 16.592.217,44 € euros, mientras que el valor de mercado según el informe de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. asciende a 56.073.000 euros.

En consecuencia, se produce una diferencia (plusvalías latentes) de alrededor de 39,48 millones de euros. A efectos fiscales, se ha asumido que la sociedad cumplirá los requisitos para acogerse al régimen especial de SOCIMI.

5.2.2. Tratamiento fiscal

En el marco del régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, la sociedad tributa al tipo cero en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en dicha norma. En consecuencia, las plusvalías latentes derivadas de la diferencia entre el valor de mercado y el valor neto contable fiscal de los activos inmobiliarios no generan pasivo fiscal corriente ni diferido en el balance de la sociedad.

No obstante, desde una perspectiva económica, un eventual adquirente de los activos o de la propia sociedad deberá hacer frente, en el momento de la transmisión futura, al impuesto correspondiente sobre la plusvalía acumulada al tipo general del Impuesto sobre Sociedades vigente (25%). Este pasivo, aunque no exigible en el momento de la valoración, constituye una contingencia económica real que un inversor racional incorporará a su análisis. En consecuencia, las plusvalías generadas bajo el régimen SOCIMI se han considerado con efecto fiscal nulo a efectos del cálculo del NNNAV Bruto.

Adicionalmente, y a efectos de ofrecer una visión completa al inversor, se presenta el impacto fiscal latente traído a valor presente. Dado que dicho pasivo no es exigible hoy sino en el momento de una eventual transmisión futura, su coste económico real es inferior a su valor nominal:

- DTL descontada = (Plusvalía latente × 25%) × [1 / (1 + r)^n], donde r = 6,92% y n = 10 años, en línea con los yields de mercado para activos de la Compañía y los horizontes de tenencia habituales en carteras inmobiliarias institucionales.
- Antes de la incorporación al régimen SOCIMI: las diferencias entre valor fiscal y valor de mercado generan activos o pasivos fiscales diferidos, al estar sujetas al tipo general del IS (25%).
- Bajo el régimen SOCIMI: no procede reconocer pasivos fiscales diferidos por las plusvalías generadas, al tributar al 0%. No obstante, el pasivo fiscal latente subsiste económicamente y se materializará en el momento de la transmisión de los activos.

A continuación, se muestran algunos de los requisitos para acogerse al régimen SOCIMI:
Con carácter general el tipo del impuesto de sociedades será del 0% siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

a) Capital social mínimo de 5 millones de euros.

b) Al menos el 80% de valor de mercado consolidado de los activos deben de ser aptos.

c) No existencia de restricciones sobre su endeudamiento.

d) Al menos el 80% de los rendimientos deben de derivarse de los activos considerados como aptos.

e) Obligación de reparto de dividendos.

- Con carácter adicional, el tipo a aplicar será del 19% sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a accionistas con una participación significativa (mayor o igual al 5%) cuya tributación sea a un tipo inferior al 10%, excepto si es otra sociedad acogida al régimen o REIT.

- Con carácter excepcional, existe el régimen transitorio descrito por la Administración General de Tributos, en el que se especifica que es posible la adaptación de los requisitos no esenciales (como los descritos para determinados tipos de tributación) en un plazo de 2 años.

En cualquier caso, esta labor por un lado debe de ser objeto de análisis por parte del inversor y, por otra parte, tiene más vinculación con la derivación de las rentas en caso de la enajenación que con las propias rentas a generar por la sociedad que por su naturaleza cuenta con un régimen fiscal especial. A su vez, la no aplicación de un tipo fiscal en estos casos se trata de una práctica que, comprobados los requisitos del acogimiento al régimen de la sociedad, se emplea frecuentemente en análisis de mercado similares.

5.2.3 Otros ajustes

• Costes de estructura

Para el cálculo del NNNAV, la empresa afronta diversos costes de estructura relacionados con la gestión de su cartera inmobiliaria, entre los que se incluyen el asesoramiento externo, la valoración de activos y los servicios bancarios. Estos costes han sido proporcionados por el peticionario.

Por indicación del peticionario, los costes de estructura se han tomado con base en el ejercicio 2025, y se proyectarán para los ejercicios posteriores en función del IPC estimado, asumiendo una tasa de incremento de los costes de acuerdo con dicho índice:

	2026	2027	2028	2029	2030	N+1
IPC Estimado	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Valor Terminal	
$Costes_{n+1}$	€ 84.462
g	2,00%
Yield (*)	4,92%
IPC	2,00%
Tasa de descuento	6,92%
Factor de descuento	71,56%
VT	1.715.757

(*) Corresponde a la tasa promedio ponderada de los activos valorados, considerada dentro de la valoración de la yield del informe de Real Estate elaborado por el equipo de Real Estate de Gesvalt.

El tipo de descuento aplicable se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicadas a los activos inmobiliarios de la cartera.

Para el final del ejercicio financiero, se ha estimado el valor terminal según la empresa como compañía en funcionamiento.

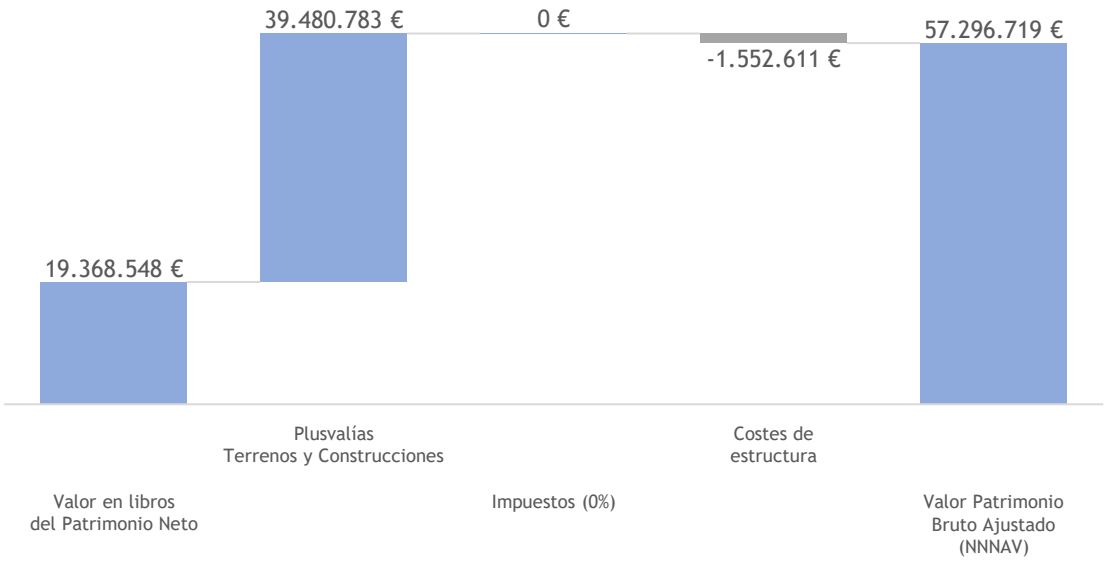
	2026	2027	2028	2029	2030	N+1
Costes Totales	€ 75.000	€ 78.030	€ 79.591	€ 81.182	€ 82.806	€ 84.462
Prorrata	1	1	1	1	1	
Tasa de Descuento	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Factor de Descuento	93,53%	87,47%	81,81%	76,51%	71,56%	71,56%
Valor Terminal						€ 1.715.757
Valor Presente de los Costes	€ 70.144	€ 68.253	€ 65.111	€ 62.113	€ 59.253	€ 1.227.738
Valor Presente Acumulado de Costes	€ 70.144	€ 138.397	€ 203.508	€ 265.621	€ 324.874	€ 1.552.611

El valor presente de los costes de estructura, basado en la información proporcionada por el peticionario (ver anexo 7.5), se estima en **1.552.611 €.**

5.3. Resultado de la valoración

De acuerdo con la información facilitada, los cálculos realizados y la metodología descrita en los apartados anteriores, se puede concluir que el valor de los fondos propios de la sociedad **Rentas Noblejas 3 , S.L.,** es el siguiente:

NNNAV (31/12/2025)	BAJO	MEDIO	ALTO
Valor en libros del patrimonio neto	**19.368.548 €**	**19.368.548 €**	**19.368.548 €**
Plusvalías (+)/(Minusvalías (-)	36.677.133 €	39.480.783 €	42.284.433 €
Inmovilizado Material (Terrenos y Construcciones)	36.677.133 €	39.480.783 €	42.284.433 €
Impuestos (0%)[1]	- €	- €	- €
Costes de estructura	1.552.611 €	1.552.611 €	1.552.611 €
Valor Patrimonio Ajustado (NNNAV)	**54.493.069 €**	**57.296.719 €**	**60.100.369 €**



1. **Terrenos y Construcciones.** El saldo de la cuenta "Terrenos y Construcciones" y de las "Inversiones inmobiliarias" que se muestra en el balance de situación a 31 de diciembre de 2025 es de 16.592.217 €. Los activos de acuerdo con las valoraciones (realizada GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A., ver anexo 7.4.) alcanzan un valor de mercado agregado de 56.073.000 euros aproximadamente.
2. **Plusvalía / Minusvalía.** El valor de las plusvalías antes de impuestos de los activos considerados supone un total de 39,4 millones de euros aproximadamente.
3. **Valor Patrimonio Neto Ajustado (NNNAV).** El valor de los fondos propios consideradas las plusvalías netas de impuestos y los costes de estructura se alcanza los 57,29 millones de euros.
4. La tabla superior muestra el **rango de valoración** cuyas plusvalías se han calculado a partir de la variación (±2,5%) del valor de mercado del activo.

[1] Se han excluido los impuestos correspondientes a las plusvalías derivadas de activos previos a la incorporación al régimen SOCIMI. El impacto fiscal latente sobre las plusvalías generadas bajo régimen SOCIMI se detalla en la diapositiva siguiente.

5.4. Resultado de la valoración - Análisis del Impacto Fiscal Latente sobre las Plusvalías

En el marco del régimen SOCIMI, la sociedad tributa al tipo cero en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en el momento en que se proceda a la transmisión de los activos inmobiliarios, el adquirente o la propia sociedad, en caso de salida del régimen, deberá tributar sobre la plusvalía acumulada al tipo general del IS (25%). A efectos de reflejar esta contingencia económica de manera transparente, se presenta a continuación el descuento implícito por pasivo fiscal latente sobre el valor bruto de los activos.

A continuación, se detalla el cálculo del pasivo fiscal latente implícito y su impacto sobre el valor patrimonial ajustado. La plusvalía latente bruta se obtiene como diferencia entre el valor de mercado de los activos inmobiliarios, determinado mediante las valoraciones individuales realizadas por GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A., y su valor neto contable fiscal a la fecha de valoración. Sobre dicha plusvalía se aplica el tipo impositivo del 25% correspondiente al régimen general del Impuesto sobre Sociedades, obteniendo así el pasivo fiscal teórico máximo en caso de transmisión inmediata.
Dado que dicho pasivo no es exigible en el momento actual sino en una fecha futura indeterminada, su impacto económico real sobre el valor presente de la sociedad es inferior a su valor nominal. Para reflejar adecuadamente este efecto, el pasivo fiscal bruto se actualiza a la fecha de valoración mediante la siguiente expresión:

$$\text{DTL descontada} = (\text{Plusvalía latente} \times 25\%) \times [1 / (1 + r)^n]$$

Donde r representa la tasa de actualización (6,92%) y n el horizonte de realización estimado (10 años).
El resultado obtenido constituye el descuento por pasivo fiscal latente que se deduce del NNNAV Bruto para obtener el Valor Patrimonial Ajustado Fiscalmente.

Concepto	BAJO	MEDIO	ALTO
Valor en libros del patrimonio neto	**19.368.548 €**	**19.368.548 €**	**19.368.548 €**
GAV — Valor de mercado activos	53.269.350 €	56.073.000 €	58.876.650 €
Book value fiscal (coste neto contable)	16.592.217 €	16.592.217 €	16.592.217 €
Plusvalía latente bruta	**36.677.133 €**	**39.480.783 €**	**42.284.433 €**
Costes de estructura	**1.552.611 €**	**1.552.611 €**	**1.552.611 €**
Tipo IS aplicable	25%	25%	25%
DTL bruta (pasivo fiscal teórico)	9.169.283 €	9.870.196 €	10.571.108 €
Factor descuento temporal (n=10 años, r=6,92%)[2]	0,51	0,51	0,51
DTL descontada	4.694.991 €	5.053.883 €	5.412.774 €
NNNAV ajustado fiscalmente	**49.798.078 €**	**52.242.837 €**	**54.687.595 €**

5.5.Consideraciones Finales

Este informe expresa nuestra opinión de valor a **31 de diciembre de 2025** sobre el valor de los fondos propios de **Rentas Noblejas 3, S.L.**

La información utilizada pertenece al peticionario del presente informe, el cual afirma con su aportación la veracidad de ésta y reconoce que las conclusiones aportadas se encuentran íntimamente ligadas a las asunciones recogidas en dicha información. No se ha realizado trabajo de auditoría sobre la integridad o veracidad de la información facilitada.

Los cálculos desarrollados en el presente informe responden a estimaciones e hipótesis que toman como partida datos asumidos que influyen de manera muy significativa en el valor. Este hecho implica que el valor aquí aportado queda condicionado a la efectiva consecución de las hipótesis de partida marcadas.

Este documento no constituye una recomendación para el peticionario ni a terceros sobre cualquier transacción que se pudiera realizar. Cualquier decisión tanto por parte del peticionario como por parte de terceros serealizará bajo su responsabilidad y en base a sus propios análisis y comprobaciones que estime necesarias con el fin de llegar a sus propias conclusiones.

El trabajo realizado no incluye la verificación del cumplimiento pasado, actual o a futuro por parte de la sociedad sobre los requerimientos y obligaciones necesarias para acogerse al régimen SOCIMI, habiéndose asumido su aplicabilidad y vigencia.

El alcance de nuestro trabajo no comprende la revisión y verificación de la situación fiscal, legal, laboral, contable, operativa o de otro tipo y se ciñe únicamente a los análisis realizados en el informe. De existir riesgos derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en nuestro trabajo.

El resultado de nuestro trabajo ha de ser entendido en el contexto, alcance y finalidad que expresamos en este informe, quedando limitado su uso por tanto para otros fines. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

06

Conclusiones de valor

6.1. Conclusiones de valor

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. inscrita con el n.º 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente informe de valoración de las acciones de la sociedad **Rentas Noblejas 3, S.L.**, **a 31 de diciembre de 2025**, a su valor razonable, a efectos de servir como requerimiento del mercado bursátil.

En nuestra opinión y de acuerdo con nuestro estudio hemos llegado a la conclusión de que el valor de los fondos propios se puede estimar en:

NNNAV (31/12/2025)	BAJO	MEDIO	ALTO
Valor en libros del patrimonio neto	**19.368.548 €**	**19.368.548 €**	**19.368.548 €**
Plusvalías (+)/(Minusvalías (-)	36.677.133 €	39.480.783 €	42.284.433 €
Inmovilizado Material	36.677.133 €	39.480.783 €	42.284.433 €
Impuestos (0%)[1]	- €	- €	- €
Costes de estructura	1.552.611 €	1.552.611 €	1.552.611 €
Valor Patrimonio Ajustado (NNNAV)	**54.493.069 €**	**57.296.719 €**	**60.100.369 €**

Concepto	BAJO	MEDIO	ALTO
Valor en libros del patrimonio neto	**19.368.548 €**	**19.368.548 €**	**19.368.548 €**
GAV – Valor de mercado activos	53.269.350 €	56.073.000 €	58.876.650 €
Book value fiscal (coste neto contable)	16.592.217 €	16.592.217 €	16.592.217 €
Plusvalía latente bruta	**36.677.133 €**	**39.480.783 €**	**42.284.433 €**
Costes de estructura	**1.552.611 €**	**1.552.611 €**	**1.552.611 €**
Tipo IS aplicable	25%	25%	25%
DTL bruta (pasivo fiscal teórico)	9.169.283 €	9.870.196 €	10.571.108 €
Factor descuento temporal (n=10 años, r=6,92%)[2]	0,51	0,51	0,51
DTL descontada	4.694.991 €	5.053.883 €	5.412.774 €
NNNAV ajustado fiscalmente	**49.798.078 €**	**52.242.837 €**	**54.687.595 €**

Se presentan de forma conjunta el NNNAV y el NNNAV ajustado fiscalmente con el objetivo de aportar la máxima transparencia al mercado en el contexto de la operación, permitiendo a los potenciales inversores disponer de ambas referencias de valor y formarse su propio criterio en función de sus expectativas de estrategia, horizonte de inversión y eventual materialización de las plusvalías latentes.

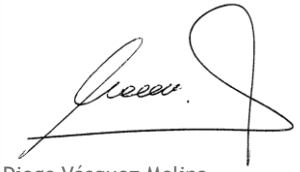
Consideraciones al resultado

- Las conclusiones están condicionadas a los aspectos recogidos en el apartado 5.4. del presente informe, los cuales han sido tenidos en cuenta para todo el desarrollo de la valoración.
- La información aportada ha sido obtenida directamente desde el peticionario del presente informe, el cual asume la veracidad de dicha información y la asume como válida para la elaboración de las conclusiones.
- GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. no asume obligación alguna por la titularidad responsabilidad derivada de las propiedades valoradas, ni tampoco existen intereses específicos sobre las mismas. La compensación económica percibida por la realización de este informe no está sujeta a las conclusiones alcanzadas.

Madrid, 5 de junio de 2026

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Miguel Angel Salido Perez
Corporate Advisory Services
Gesvalt. Sociedad de Tasación, S.A.



Diego Vásquez Molina
Corporate Advisory Services
Gesvalt. Sociedad de Tasación, S.A.

07

Anexos

7.1. Balance de situación – Rentas Noblejas 3, S.L.

RENTAS NOBLEJAS 3, S.L	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/09/2025	31/12/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE	14.950.053	15.759.791	16.759.893	16.795.356	17.653.134	16.638.027
II. Inmovilizado material.	14.113.173	13.783.785	14.786.737	15.017.836	16.545.286	16.191.785
III. Inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	402.605	400.432
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	836.880	1.976.006	1.973.156	1.777.520	705.244	18.104
V. Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-	-		27.705
B) ACTIVO CORRIENTE	4.634.024	3.464.331	4.497.037	3.816.865	3.729.268	3.527.621
II. Existencias						113.563
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	117.439	1.253.986	1.906.046	1.908.750	181.872	83.532
V. Inversiones financieras a corto plazo	1.093.955	393.981	2.208.981	848.308	1.067.524	1.243.423
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	3.422.630	1.816.365	382.010	1.059.807	2.479.871	2.087.102
TOTAL ACTIVO (A+B)	19.584.077	19.224.122	21.256.929	20.612.221	21.382.402	20.165.648
A) PATRIMONIO NETO	18.149.166	18.640.197	18.887.922	20.104.612	20.965.559	19.368.548
A-1) Fondos propios.	18.149.166	18.640.197	18.887.922	20.104.612	20.890.970	19.293.959
I. Capital.	6.375.029	6.375.029	6.375.029	6.375.029	6.375.029	6.375.029
II. Prima de emisión	187.516	187.516	187.516	-	-	-
III. Reservas.	6.431.176	9.783.004	9.874.035	12.112.893	13.429.583	12.663.733
V. Resultados de ejercicios anteriores	1.631.537	1.803.617	1.803.617	-	- 1.013.646	- 1.013.646
VII. Resultado del ejercicio.	3.523.909	491.031	647.725	1.616.690	2.100.004	1.268.843
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-	-	-	74.589	74.589
B) PASIVO NO CORRIENTE	408.661	337.792	279.056	262.194	492.153	531.167
II. Deudas a largo plazo.	300.060	229.191	170.455	153.593	383.552	422.566
IV. Pasivos por impuesto diferido	108.601	108.601	108.601	108.601	108.601	108.601
C) PASIVO CORRIENTE	1.026.250	246.133	2.089.952	245.415	- 75.311	265.932
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	1.026.250	246.133	2.089.952	245.415	- 75.311	265.932
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	19.584.077	19.224.122	21.256.929	20.612.221	21.382.402	20.165.648

[1] *Información suministrada por el peticionario.*

7.2. Cuenta de resultados – Rentas Noblejas 3, S.L.

RENTAS NOBLEJAS 3, S.L	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
A) OPERACIONES CONTINUADAS					
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.376.889	1.577.712	1.506.431	1.729.965	2.201.623
4. Aprovisionamientos	- 264.053	- 99.849	- 262.999	- 79.476	- 195.963
5. Otros ingresos de explotación.	65.124	35.395	33.943	13.857	11.309
6. Gastos de personal	- 503.430	- 543.598	- 611.194	- 593.808	- 423.708
7. Otros gastos de explotación	- 588.769	- 555.099	- 499.328	- 366.531	- 382.186
8. Amortización del inmovilizado	- 304.876	- 269.430	- 269.031	- 287.883	- 276.140
11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	4.642.252	437.678	-	-	664.906
13. Otros resultados	3.915	5.506	203.367	- 57	- 170.531
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	4.550.135	588.316	101.188	416.068	1.429.309
14. Ingresos financieros	84	1	41.211	27.563	12.744
15. Gastos financieros	- 56.882	- 3.145	- 23.433	- 2.110	- 1.604
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-	-	-	4.780
17. Diferencias de cambio	116.583	39.868	561.848	1.289.040	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	59.785	36.723	579.625	1.314.493	15.919
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	4.609.920	625.039	680.813	1.730.561	1.445.229
20. Impuestos sobre beneficios	- 1.086.012	- 134.008	- 33.088	- 113.871	- 176.386
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	3.523.909	491.031	647.725	1.616.690	1.268.843
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	3.523.909	491.031	647.725	1.616.690	1.268.843

[1] *Información suministrada por el peticionario.*

7.3. Valor Neto Contable de los Activos

Descripción Del Elemento Del Inmovilizado	Valor Bruto	Amortizado	Deterioro	Valor Neto Contable
Edificio Tomas Heredia 14	6.472.103	1.398.207	-	5.073.896
Edificio C/ Sierra De Grazalema	3.357.583	600.315	-	2.757.268
Obras Rehabilit. Conde Duque Olivares	1.777.625	-	-	1.777.625
Obra Apart. Bubu Salitre 4	1.235.478	45.706	-	1.189.772
Obra H. Fresneda	1.108.891	105.481	-	1.003.409
Edificio Paseo De Sancha 43	1.476.761	576.803	-	899.958
Edificio C/ Salitre 4	1.505.919	701.071	-	804.848
Solar Plaza Toros Vieja 22	727.068	-	-	727.068
Solar C/ Peregrino 24	488.495	-	-	488.495
Edif. Noblejas Ampliac. 3ªy4ª Pl	469.538	77.519	-	392.020
Suelo C/Conde Duque De Olivares	337.580	-	-	337.580
Terreno Villa Lorena	225.017	-	-	225.017
Naves 3 Y 4. El Tarajal Ceuta	709.309	283.724	200.586	225.000
Casa Villa Lorena Construccion	337.525	121.398	-	216.127
Edif. Noblejas Ampl. 5ªplanta	178.711	30.699	-	148.012
Finca Las Fresnedillas	75.127	-	-	75.127
Inmueble Conde Duque De Olivares	149.830	86.978	-	62.852
Finca Cortijo Maria	36.306	-	-	36.306
Obra En Curso Peregrino 24	28.560	-	-	28.560
Finca Hoyo Madera	25.792	-	-	25.792
Conjunto Acumulacion Acs Ap Nono	13.340	858	-	12.482
Salitre Sofa Cama Flora 189*104	9.252	309	-	8.943
Instalacion Linea Mt Y Transformador	15.889	9.534	-	6.356
Conde Cama-Sofa Elite 160-200	6.218	158	-	6.059
Mamparas Baño Ap Bubu	4.462	54	-	4.408
Conde Silla 7*50*79 Metal Negro	3.780	108	-	3.672
Caldera Mural Sime He50Erp	3.832	620	-	3.212
Sistema Produccion Acs Ap Nono	3.689	597	-	3.092
Conde Taburete 35*35*46 Terrazo	3.105	88	-	3.017
Pinza Vibradora M.A.I. Mod. 500	10.000	7.005	-	2.995
Mobiliario 3 Suites Ap Nono 4 Planta	2.602	36	-	2.566
Tractor New Holland E9733Bcb	17.600	15.083	-	2.517
Salitre Mesita Noche 50*35*66 Madera	2.509	84	-	2.425
Salitre Espejo 50*150 Hierro Negro	2.380	80	-	2.300
Aparc. 2 Pje Noblejas 3	3.653	1.355	-	2.298
Conde Silla 48*54*73 Metal Negro	2.354	67	-	2.287
Conde Cama-Sofa Elite 120*200	2.195	56	-	2.139
Salitre Taburete 40*40*46 Terrazo	2.157	72	-	2.085
Nave Almacen	16.245	14.215	-	2.031
Baños Ap Bubu 3	1.998	50	-	1.948
Mejoras Nave Almacen	4.477	2.675	-	1.802
Conde Sobre Marmol 80*2 Color Marfil	1.803	51	-	1.752
Baños Ap Bubu	1.768	45	-	1.723
Salitre Silla 54*55*80 Metal Negro	1.737	58	-	1.679
Conde Pie De Mesa 45*45*72 Metal	1.725	49	-	1.676
Rec. Pedra H. Hfresneda Maria	1.575	40	-	1.535
Conde Mesa Auxiliar 60*50*40 Marmol	1.302	37	-	1.265
Salire Sobre Melamina 80 Hamilton	1.285	43	-	1.242
Salitre Consola 120-35-77 Madera	1.264	42	-	1.221
Conde Escultura 30*12*89 Madera	1.008	29	-	979
Salitre Pie De Mesa 40*40*72 Metal	970	32	-	938
Conde Punto Acceso Wifi6	978	68	-	910
Telefonia Y Comunicaiones Pozo	1.200	480	-	720
Equipo Robot Bateria Aiper Scub	743	38	-	705
Salitre Aplique 18*17*19 Metal	637	21	-	616
Salitre Silla 47*55*81 Metal Negro	490	16	-	474
Salitre Cuadro 130*30*100 Metacrilato	413	14	-	399
Baños Ap Bubu 2	366	7	-	359
Conde Switch Gestionable Capa 3	259	18	-	241
Salitre Pie De Mesa 45*45*72 Metal	225	8	-	217
Salitre Aplique 18-8*18 Granito	207	7	-	200
Totales Absolutos de Amortización en 2025:	20.874.910	4.082.107	200.586	16.592.217

[1] *Información suministrada por el peticionario.*

7.4. Valor de Mercado de los Activos a 31/12/2025.

Nº Ficha	Denom.obj.alquiler	Ubicación	Clase de uso	Estado Ocu.	Método Valoración	Valor (€)
1	1 Rustica	Polígono 14, Parcela 2, La Fresnedilla Baja	Hotel Fresneda Maria	Ocupado	DFC	3.280.000
			Finca Cortijo Maria			766.000
			Finca Cortijo			110.000
2	2 Rustica		Finca Olivos Secano Hoyo Madera	Ocupado	DFC	691.000
3	3 Escuela Infantil	P.º de Sancha, 43	Local	Ocupado	DFC	1.200.000
4	4 Suelo	Calle Peregrino, 24	Suelo	Libre	Residual Dinámico	4.566.000
	5 Suelo		Suelo			
	6 Suelo		Suelo			
5	7 Suelo		Suelo	Libre		1.105.000
6	8 Aparcamiento	Pasaje Noblejas, 3	Garaje	Libre	Comparación	30.000
7	9 Edificio	Calle Sierra de Grazalema, 23	Viviendas	Ocupado	DFC	5.673.000
			Viviendas			
			Viviendas			
			Viviendas			
			Viviendas			
			Viviendas			
			Viviendas			
			Viviendas			
			Viviendas			
			Viviendas			
			Viviendas			
			Aparcamiento			
			Aparcamiento			
			Aparcamiento			
			Aparcamiento			
			Aparcamiento			
			Aparcamiento			
			Aparcamiento			
			Aparcamiento			
			Aparcamiento			
			Aparcamiento			
8	10 Edificio	Calle Salitre, 4	Hotel Aptos Bubu (18)	Ocupado	DFC	5.898.000
9	11 Edificio	Calle Casas de Campos, 15	Escuela Infantil Con C DeCariño	Ocupado	DFC	2.143.000
			Hotel Aptos Nono (56)		DFC	22.649.000
10	12 Edificio	Calle República Argentina, 16A	Hotel Villa Lorena (7)	Ocupado	DFC	2.037.000
11	13 Edificio	Calle Conde Duque de Olivares, 7	Hotel Aptos Fana (23)	Libre	DFC	5.700.000
12	14 Nave	Carretera Tarajal, 2	Nave	Libre	Comparación	225.000
13	15 Nave	Carretera Tarajal, 2	Nave	Libre	Comparación	
TOTAL						**56.073.000**

1. -Información suministrada dentro del informe de Gesvalt - Informe de Valoración de Cartera

7.5. Detalle Costes de Estructura.

	2025
Costes de Estructura	
Asesoramiento Externo	30.000
Valoración de Activos	20.000
Asesoría Legal	25.000
Total costes de estructura	75.000 €

Costes de Estructura	2026	2027	2028	2029	2030	N+1
Estructura (Recurrente)	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000

	2026	2027	2028	2029	2030	N+1
IPC Estimado	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,13
Actualizado a IPC	75.000	78.030	79.591	81.182	82.806	84.462

[1] *Información suministrada por el peticionario.*

Head Offices

España

MADRID
T. +34 914 57 60 57
gesvalt.es

Portugal

LISBOA
T. +35193 757 0 0 88
gesvalt.pt

Colombia

BOGOTÁ
T. +57 0 18 0 0 0 422 733
gesvalt.com.co

gesvalt®

gesvalt®

Miguel Angel Salido Perez
Corporate Finance Senior Manager

T. +34 91 457 60 57 Ext.10592
masalido@gesvalt.es

Diego Vásquez Molina
Corporate Finance Associate

T. +34 91 457 60 57Ext.10594
dvasquez@gesvalt.es

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

INFORME DE ESTRUCTURA Y PROCEDIMIENTOS

Rentas Noblejas 3, S.A. SOCIMI

1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD

Rentas Noblejas 3, S.A. SOCIMI (en adelante, la "Sociedad") es una sociedad de nacionalidad española acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI, cuyo objeto principal es la inversión en activos inmobiliarios destinados a su explotación en régimen de arrendamiento.

La Sociedad se integra en un grupo familiar con más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario, con actividad histórica en promoción, construcción y gestión patrimonial de activos destinados al alquiler.

La estrategia de la Sociedad se basa en la generación de ingresos recurrentes mediante una cartera diversificada de activos, así como en la creación de valor mediante gestión activa, reposicionamiento y desarrollo de nuevos proyectos.

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración, responsable de la gestión, representación y supervisión de la actividad de la Sociedad.

La composición del Consejo es la siguiente:

- Presidente: Antonio Quintero Naranjo
- Secretaria: María Ternero Aguilar
- Consejera Delegada: Estefanía Quintero Ternero
- Consejeros: Antonio Quintero Ternero, Lorena Quintero Ternero, Iván Quintero Ternero

El Consejo de Administración se reúne con periodicidad regular y siempre que las circunstancias lo requieran, adoptando las decisiones estratégicas y supervisando la evolución de la Sociedad.

La Consejera Delegada asume la coordinación de la gestión ordinaria de la Sociedad, reportando periódicamente al Consejo de Administración sobre la evolución operativa, financiera y patrimonial de la misma.

3. ESTRUCTURA OPERATIVA

La Sociedad desarrolla su actividad mediante una estructura operativa propia, apoyada en asesores externos especializados cuando resulta necesario.

Las principales áreas de actividad son las siguientes:

3.1 INVERSIONES

La identificación y análisis de oportunidades de inversión se realiza de forma directa por la Dirección y la Consejera Delegada, contando con el apoyo del Presidente y del Consejo de Administración en aquellas operaciones de mayor relevancia.

El proceso de inversión comprende, entre otras, las siguientes fases:

- Identificación de oportunidades de mercado
- Análisis económico-financiero y de viabilidad
- Revisión urbanística, técnica y jurídica
- Negociación de condiciones económicas y contractuales
- Due diligence cuando resulta necesaria
- Presentación y aprobación por el Consejo de Administración
- Formalización y adquisición de los activos

Las decisiones de inversión son supervisadas por el Consejo de Administración, que evalúa la adecuación de cada operación a la estrategia de la Sociedad.

3.2 GESTIÓN DE ACTIVOS

La gestión ordinaria de los activos de la Sociedad se realiza de forma directa por la estructura interna del grupo, bajo la coordinación de la Consejera Delegada y con supervisión periódica del Consejo de Administración.

Entre las funciones desarrolladas destacan:

- Comercialización y contratación de arrendamientos
- Seguimiento de ocupación y rentas
- Gestión de cobros e incidencias con arrendatarios
- Supervisión de mantenimiento y explotación de los inmuebles
- Coordinación de proveedores y servicios externos
- Seguimiento de rentabilidad y optimización de activos

La Sociedad podrá apoyarse en terceros especializados para la prestación de determinados servicios técnicos, jurídicos, comerciales o de mantenimiento.

3.3 DESARROLLO Y REPOSICIONAMIENTO

La Sociedad podrá desarrollar actuaciones de promoción, rehabilitación o reposicionamiento de activos inmobiliarios destinados al alquiler.

Entre dichas actuaciones podrán incluirse:

- Promoción de nuevos desarrollos inmobiliarios
- Ejecución de reformas o mejoras (CAPEX)
- Cambio de uso de activos cuando resulte conveniente
- Optimización técnica y comercial de inmuebles

La supervisión de estas actuaciones corresponde a la Dirección y al Consejo de Administración, con apoyo de asesores técnicos externos cuando resulta necesario.

4. ESTRUCTURA DE CONTROL INTERNO

El sistema de control interno de la Sociedad está orientado a garantizar la fiabilidad de la información financiera, el cumplimiento normativo y la adecuada supervisión de los riesgos asociados a la actividad.

El control interno se articula principalmente mediante:

- Supervisión directa del Consejo de Administración
- Participación de la Consejera Delegada en el seguimiento operativo
- Revisión periódica de la información financiera y de tesorería
- Procedimientos internos de validación y aprobación de operaciones y pagos
- Apoyo de asesores externos en materias contables, fiscales, jurídicas y de auditoría

La Sociedad mantiene una estructura de gestión adaptada a su tamaño y volumen de actividad, basada en la supervisión directa y continua de las principales áreas operativas y financieras.

5. ÁREA FINANCIERA Y REPORTING

La función financiera de la Sociedad se encarga de la gestión contable, financiera y de tesorería, así como de la elaboración y supervisión de la información económico-financiera.

Entre sus funciones principales se incluyen:

- Contabilidad y elaboración de estados financieros
- Seguimiento presupuestario y control de costes
- Gestión y seguimiento de tesorería
- Elaboración de informes periódicos para el Consejo
- Coordinación con asesores fiscales, auditores y valoradores externos

- Apoyo en el análisis económico de inversiones y desarrollos

La Sociedad realiza cierres periódicos de carácter mensual y trimestral, elaborando información de seguimiento para la Dirección y el Consejo de Administración.

Las cuentas anuales de la Sociedad son objeto de auditoría externa.

La Sociedad podrá apoyarse en asesores externos especializados para la prestación de servicios contables, fiscales, de valoración o auditoría.

6. IDENTIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

La Sociedad identifica de forma continua los principales riesgos asociados a su actividad y al sector inmobiliario en el que opera.

Entre los principales riesgos identificados destacan:

- Riesgo de mercado inmobiliario
- Riesgo de liquidez
- Riesgo financiero y de tipos de interés
- Riesgo de crédito asociado a arrendatarios
- Riesgo operativo y legal
- Riesgos asociados a desarrollos y reposicionamiento de activos
- Riesgos regulatorios y urbanísticos

La gestión de dichos riesgos se realiza mediante:

- Seguimiento periódico de indicadores operativos y financieros
- Diversificación de activos e inquilinos
- Análisis previo de inversiones
- Supervisión continua de la evolución de los activos
- Control financiero y presupuestario
- Apoyo de asesores externos especializados cuando resulta necesario

La supervisión de los principales riesgos corresponde al Consejo de Administración y a la Dirección de la Sociedad.

7. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad dispone de procedimientos de control orientados a garantizar la adecuada supervisión de su actividad y la fiabilidad de la información financiera.

Entre los principales mecanismos de control destacan:

- Elaboración y seguimiento de presupuestos anuales
- Supervisión y aprobación de inversiones por el Consejo de Administración
- Procedimientos de validación y aprobación de gastos y pagos
- Seguimiento periódico de tesorería y cobros
- Revisión de desviaciones presupuestarias y operativas
- Auditoría externa de cuentas anuales
- Apoyo de asesores externos especializados en materia jurídica, fiscal y contable

La Sociedad revisa periódicamente sus procedimientos internos con el objetivo de adaptarlos a la evolución de la actividad y a las necesidades organizativas de la misma.

8. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN AL MERCADO

El Consejo de Administración es responsable de la correcta comunicación al mercado de toda la información relevante de la Sociedad, que incluye la información financiera periódica, los hechos relevantes y cualquier otra información exigida por la normativa aplicable.

Para asegurar el cumplimiento de estas obligaciones derivadas de su incorporación al mercado, la Sociedad cuenta con el apoyo de asesores especializados y revisa toda la información financiera y corporativa previamente a su difusión, garantizando así su coherencia, fiabilidad y conformidad normativa.

Asimismo, la Sociedad cuenta con los procedimientos internos para asegurar la plena consistencia y coincidencia entre:

- La información relevante que se publica en la página web corporativa y la información oficial remitida al Mercado.
- La información que se difunde en las presentaciones de la Sociedad y la efectivamente comunicada al Mercado.
- Las declaraciones públicas o manifestaciones de los representantes de la empresa a los medios de comunicación y la información oficial comunicada al Mercado.

9. MONITORIZACIÓN

El sistema de control interno y los procedimientos de gestión de la Sociedad son objeto de seguimiento continuo por parte de la Dirección y del Consejo de Administración.

Dicho seguimiento incluye la revisión periódica de la evolución operativa y financiera de la Sociedad, el análisis de desviaciones relevantes y la actualización de procedimientos cuando resulta necesario.

La Sociedad mantiene una supervisión continua de sus principales áreas de actividad con el objetivo de garantizar la adecuada gestión de los activos y el cumplimiento de las obligaciones legales, financieras y regulatorias aplicables.