

Informe de Valoración Económica

Informe especial sobre conversión de una Sociedad Limitada a Sociedad Anónima



EMPRESA SOLUCIÓN INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 VERSIÓN 2 S.L.

Expediente: **RM-30512/2025**

Su Ref. **PR- PR-8734-3825**

Cliente: **SOLUCIÓN INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 VERSIÓN 2 S.L.**

CIF: **B56661051**

Fecha: **16/10/2025**

Ubicación Negocio: **CALLE ALDEA DEL FRESNO Nº16**

Población: **ALCORCÓN**

C.P. **28925**

Provincia: **MADRID**

CONTENIDO

CONTENIDO	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDAD	3
3. OBJETO	3
4. ANTECEDENTES DEL INFORME	4
5. OBJETO SOCIAL Y DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD.....	9
6. VALORACIÓN NO DINERARIA DE ACTIVOS	10
7. DOCUMENTACIÓN APORTADA.....	11
8. ANÁLISIS SOBRE EL PROYECTO DE TRANSFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD	12
8.1. INTRODUCCIÓN	12
8.2. CARACTERÍSTICAS FINANCIERAS Y ECONÓMICAS DE LA EMPRESA	12
8.3. DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DEL BALANCE Y DEL VALOR PATRIMONIAL	12
8.4. DICTAMEN SOBRE EL PATRIMONIO APORTADO	15
8.5. DICTAMEN SOBRE EL CAPITAL APORTADO Y EL TIPO DE CANJE	15
8.6. DICTAMEN SOBRE LAS GARANTÍAS OFRECIDAS A LOS ACREEDORES	17
9. RESUMEN DE CONCLUSIONES.....	17
10. CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS Y OBSERVACIONES	19
11. LÍMITES Y CONDICIONES DEL INFORME	20
12. DOCUMENTACIÓN ANEJA	21

1. SOLICITANTE

Solicitante: SOLUCIÓN INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 VERSION 2, S.L.

CIF: B-56661051.

Domicilio: Calle Aldea del Fresno nº16, Código Postal 28925, Alcorcón, provincia de Madrid.

Prescriptor: Registro Mercantil de Madrid.

2. FINALIDAD

FINALIDAD. Aportaciones no dinerarias a Sociedades de Capital (incl. SOCIMIS) (FIN.07).

Informe especial para comprobar si, en el proyecto de transformación mercantil de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima y modificación estructural de la sociedad, el tipo de canje de participaciones de empresa es adecuado y está bien justificado y sobre la suficiencia del capital aportado.

El informe NO se ha realizado de acuerdo con la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras" y disposiciones posteriores, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la norma.

3. OBJETO

EUROVALORACIONES, S.A. ha sido designada por el Registro Mercantil de Madrid como experto independiente para la elaboración de un único informe de acuerdo con lo establecido en los artículos 221.1.d) y 340 del Reglamento del Registro Mercantil, y en los artículos 6.2 y 22 del Real Decreto-Ley 5/2023 de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea.

El Registro Mercantil mencionado resuelve nombrar experto independiente para la emisión del preceptivo informe necesario para su transformación en sociedad anónima, en el que se examinará:

1.º si es adecuada la compensación en efectivo ofrecida a los socios que, como consecuencia de la modificación estructural, dispongan de un derecho a enajenar sus acciones; o, si no es el caso de enajenación, si es adecuado el tipo de canje de las acciones, participaciones o cuotas fijado en las fusiones y escisiones.

2.º si, por ser conversión de sociedad limitada a sociedad anónima, es suficiente el capital aportado.

3.º y, por último, una valoración sobre la adecuación de las garantías ofrecidas, en su caso, a los acreedores.

Para el análisis de los inmuebles y sociedades participadas, en su caso, que se aportan al capital, se ha realizado valoración actualizada mediante informe de tasación de esta misma empresa, informes que siguen los requisitos de la mencionada Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo.

Para obtener las conclusiones del informe se han seguido técnicas económicas generalmente aceptadas.

El presente informe se emite para el análisis del Proyecto de transformación Novasol 2000 SL, con el que se detalla el proceso de transformación, que conlleva una modificación estructural de la empresa SOLUCIÓN INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 VERSIÓN 2 S.L., así como su cumplimiento en cuanto a suficiencia de capital, relación de equivalencia para emisión de acciones y resto de exigencias normativas.

4. ANTECEDENTES DEL INFORME

Existencia de vínculos materiales actuales, futuros o anteriores.

No existen vínculos materiales con el cliente.

Estatus del valorador.

El economista declara que actúa en calidad de experto, externo al cliente e independiente.

Antecedentes de los hechos legales y justificación del informe a realizar.

El Registro de la Propiedad de Madrid se pone en contacto con la empresa Eurovaloraciones SA para que se realice un informe que haga cumplir con el *Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea.*

De este Real Decreto se seguirán especialmente los artículos 6 "Informe de experto independiente", 12 "Protección de los socios: derecho a una compensación en efectivo y tipo de canje", 17 y 18 "Supuestos de posible transformación", 20 "Proyecto de transformación", 22 "Informe de experto independiente", y la Sección 3ª completa.

De esta forma, cuando la sociedad que sea el objeto de transformación sea Sociedad Anónima o comanditaria por acciones, los administradores de cada una de las sociedades deberán solicitar del registrador mercantil correspondiente al domicilio social el nombramiento de uno o varios expertos independientes y distintos, para que, por separado, emitan informe sobre el proyecto de transformación.

El informe deberá estar dividido en dos partes, o tres si lo piden así los administradores:

- Métodos seguidos por los administradores para establecer el tipo de canje de las acciones, participaciones o cuotas de los socios de la sociedad que se transforma, explicación sobre si esos métodos son adecuados y manifestar la opinión de si el tipo de canje está justificado
- Opinión de si el patrimonio aportado por la sociedad transformada es suficiente, para cuando la sociedad resultante o beneficiaria de la modificación estructural sea una sociedad anónima o comanditaria por acciones.

- En la tercera parte, el informe podrá contener, a solicitud de los administradores, una valoración sobre la adecuación de las garantías ofrecidas, en su caso, a los acreedores.

Normativa aplicable.

Artículo 6. Informe de experto independiente.

1. Un experto independiente designado por el Registrador Mercantil, a solicitud de los administradores, examinará el proyecto de modificación estructural y elaborará un informe destinado a los socios en los términos previstos para cada tipo de operación. Ese informe se pondrá a su disposición al menos un mes antes de la fecha de la junta general que apruebe la modificación estructural.

El informe se dividirá en distintas partes, según su objeto. En la primera parte, el informe incluirá la opinión del experto sobre:

1.º si es adecuada la compensación en efectivo ofrecida a los socios que, como consecuencia de la modificación estructural, dispongan de un derecho a enajenar sus acciones; o

2.º si es adecuado el tipo de canje de las acciones, participaciones o cuotas fijado en las fusiones y escisiones.

2. En la segunda parte, el informe se pronunciará sobre la suficiencia del capital aportado. Esta segunda parte sólo será necesaria cuando la sociedad resultante o beneficiaria de la modificación estructural sea una sociedad anónima o comanditaria por acciones.

3. En la tercera parte, el informe podrá contener, a solicitud de los administradores, una valoración sobre la adecuación de las garantías ofrecidas, en su caso, a los acreedores.

4. En la primera parte del informe se deberá exponer los métodos seguidos por los administradores para determinar la compensación en efectivo propuesta o el tipo de canje fijado, explicar si esos métodos son adecuados con expresión de los valores a los que conducen, la importancia relativa atribuida a esos métodos en la determinación del valor considerado y, si existieran, las dificultades especiales de valoración, y manifestar si la compensación en efectivo o el tipo de canje están o no justificados.

En particular, al valorar la compensación en efectivo, el experto tendrá en cuenta todo precio de mercado de las acciones, participaciones o cuotas en la sociedad antes del anuncio del proyecto o el valor de la sociedad sin considerar el efecto de la operación propuesta, determinado de conformidad con los métodos de valoración generalmente aceptados.

5. El experto estará facultado para obtener de la sociedad o sociedades participantes toda la información necesaria para cumplir con su labor pericial.

6. El informe deberá estar vigente en el momento de celebración de la junta general que apruebe la modificación estructural en la sociedad o sociedades participantes.

7. No se exigirá el informe de experto sobre la compensación en efectivo o el tipo de canje cuando así lo hayan acordado todos los socios con derecho de voto de la sociedad o sociedades participantes en la operación o cuando así se establezca en el régimen particular de cada modificación estructural.

Artículo 12. Protección de los socios: derecho a una compensación en efectivo y tipo de canje.

1. Los socios que conforme al régimen específico de la modificación estructural proyectada tengan el derecho a enajenar sus acciones, participaciones o cuotas a cambio de una compensación en efectivo adecuada, podrán ejercerlo siempre que hayan votado en contra de la aprobación del correspondiente proyecto o sean titulares de acciones o participaciones sin voto.

En concreto, los socios dispondrán de este derecho en las transformaciones internas, en las fusiones por absorción de sociedad participada al 90% cuando no se elaboren los informes de administradores y de expertos sobre el proyecto de fusión y en las operaciones transfronterizas cuando vayan a quedar sometidos a una ley extranjera.

2. Los socios que pretendan ejercitar el derecho a enajenar sus acciones, participaciones o, cuotas, deberán comunicarlo a la sociedad en el plazo de 20 días desde la fecha de la junta general que haya aprobado el acuerdo de modificación estructural. La sociedad dispondrá de una dirección electrónica a la que los socios puedan comunicar su decisión.

3. La compensación en efectivo establecida en el correspondiente proyecto de modificación se abonará dentro del plazo de dos meses a contar desde la fecha en que surta efecto la modificación.

4. Cuando el socio que haya declarado su voluntad de ejercer el derecho de enajenación de sus acciones, participaciones o, cuotas, considere que la compensación en efectivo ofrecida por la sociedad no se ha fijado adecuadamente, tendrá derecho a reclamar una compensación en efectivo complementaria ante el Juzgado de lo Mercantil del domicilio social, cuya competencia será exclusiva, o el tribunal arbitral estatutariamente previsto, dentro del plazo de dos meses desde la fecha en que hayan recibido o hubieran debido recibir la compensación inicial.

Será exclusivamente competente para conocer dicha reclamación, también en el ámbito internacional, el Juzgado de lo Mercantil del domicilio de la sociedad o, en su caso, el tribunal arbitral estatutariamente previsto.

5. El ejercicio de los derechos previstos en este artículo no paralizará la operación de modificación estructural ni impedirá su inscripción en el Registro Mercantil.

6. La protección de los socios en el tipo de canje de acciones, participaciones o cuotas, se realizará conforme a las reglas previstas para la fusión.

Artículo 13. Protección de los acreedores.

1. Los acreedores cuyos créditos hayan nacido con anterioridad a la publicación del correspondiente proyecto, aun no hayan vencido en el momento de dicha publicación, que no estén conformes con las garantías ofrecidas o con la falta de ellas en aquel proyecto y hayan notificado a la sociedad su disconformidad, podrán, dentro del plazo de 1 mes para las operaciones internas y 3 meses para las transfronterizas a partir de dicha publicación:

1.º Acudir al Registrador Mercantil del domicilio social, si se ha emitido informe de experto independiente sobre las garantías considerándolas inadecuadas. En este caso, el Registrador Mercantil dará traslado en el plazo de 5 días a la sociedad para que ésta en el plazo 15 días pueda, en su caso, ampliarlas u ofrecer otras nuevas.

Si tras ello el acreedor sigue insatisfecho, podrá en el plazo de 10 días solicitar al Juzgado de lo Mercantil competente las garantías que, en su caso, deba prestar la sociedad.

2.º Acudir al Juzgado de lo Mercantil, si se ha emitido informe de experto independiente sobre las garantías considerándolas adecuadas. En este caso, el Juzgado de lo Mercantil tramitará el procedimiento y realizará la comunicación al Registrador Mercantil.

3.º Solicitar del Registrador Mercantil que nombre un experto independiente en el plazo de cinco días, dentro del plazo de 3 meses desde la publicación del proyecto, si no se ha emitido informe de experto independiente sobre las garantías los acreedores. El experto se pronunciará en el plazo de 20 días en un único informe sobre la adecuación de las garantías de todos los acreedores que lo hayan solicitado.

Si el informe de este experto considera que las garantías son inadecuadas, se estará a lo previsto en el número 1.º, y si considera que son adecuadas, a lo previsto en el número 2.º El coste de dicho informe será a cargo de la sociedad, salvo que esta hubiera hecho la declaración sobre la situación financiera prevista en este real decreto-ley, el informe del experto considere las garantías adecuadas o el juez, en su caso, desestime la reclamación judicial del acreedor.

2. En los casos en que no sea necesaria la publicación del proyecto de fusión, la fecha de nacimiento del crédito a los efectos de la protección de los acreedores deberá ser anterior a la fecha de publicación del acuerdo de fusión adoptado por la junta general o, en los casos que así proceda, por el consejo de administración o a la fecha de la comunicación individual de ese acuerdo al acreedor.

3. El ejercicio de los derechos previstos en este artículo no paralizará la operación de modificación estructural ni impedirá su inscripción en el Registro Mercantil.

4. Los obligacionistas podrán ejercer sus derechos en los mismos términos que los restantes acreedores, salvo que la modificación estructural hubiere sido aprobada por la asamblea de obligacionistas.

Artículo 17. Concepto.

En virtud de la transformación una sociedad adopta un tipo social distinto, conservando su personalidad jurídica.

Artículo 18. Supuestos de posible transformación.

- 1. Una sociedad mercantil inscrita podrá transformarse en cualquier otro tipo de sociedad mercantil.*
- 2. Una sociedad mercantil inscrita, así como una agrupación europea de interés económico, podrán transformarse en agrupación de interés económico. Igualmente, una agrupación de interés económico podrá transformarse en cualquier tipo de sociedad mercantil y en agrupación europea de interés económico.*
- 3. Una sociedad civil podrá transformarse en cualquier tipo de sociedad mercantil.*
- 4. Una sociedad anónima podrá transformarse en sociedad anónima europea. Igualmente, una sociedad anónima europea podrá transformarse en sociedad anónima.*
- 5. Una sociedad cooperativa podrá transformarse en sociedad mercantil, y una sociedad mercantil inscrita en sociedad cooperativa.*
- 6. Una sociedad cooperativa podrá transformarse en sociedad cooperativa europea y una sociedad cooperativa europea podrá transformarse en sociedad cooperativa.*

Artículo 20. Proyecto de transformación.

- 1. El proyecto contendrá, además de las menciones enumeradas en las disposiciones comunes, las siguientes:*
 - 1.º Los datos identificadores de la inscripción de la sociedad en el Registro Mercantil.*
 - 2.º El proyecto de escritura social o estatutos de la sociedad que resulte de la transformación, así como, otros pactos sociales que vayan a constar en documento público.*
- 2. En las transformaciones internas no será necesario que el proyecto contenga ofrecimiento de garantías a los acreedores.*
- 3. El proyecto se acompañará de la siguiente documentación:*
 - 1.º El balance de la sociedad a transformar, que deberá estar cerrado dentro de los seis meses anteriores a la fecha prevista para la reunión, junto con un informe sobre las modificaciones patrimoniales significativas que hayan podido tener lugar con posterioridad al mismo.*
 - 2.º El informe del auditor de cuentas sobre el balance presentado, cuando la sociedad que se transforme esté obligada a someter sus cuentas a auditoría.*
 - 3.º La acreditación de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social, mediante la aportación de los correspondientes certificados, válidos y emitidos por el órgano competente.*

Artículo 22. Informe de experto independiente.

El informe de experto independiente solo será necesario en los casos de transformación en sociedad anónima o sociedad comanditaria por acciones y tendrá como único objeto la valoración de las aportaciones no dinerarias.

Artículo 23. Requisitos del acuerdo de transformación.

- 1. El acuerdo de transformación se adoptará con los requisitos y formalidades establecidos en el régimen de la sociedad que se transforma.*

2. El acuerdo deberá incluir la aprobación del balance de la sociedad presentado para la transformación, con las modificaciones que en su caso resulten procedentes, así como de las menciones exigidas para la constitución de la sociedad cuyo tipo se adopte.

Artículo 24. Protección de los socios.

1. Los socios y los titulares de acciones o participaciones sin voto tendrán derecho a enajenar sus acciones o participaciones a la sociedad o a los socios o terceros que esta proponga a cambio de una compensación en efectivo adecuada, en los términos previstos para la protección de socios en las disposiciones comunes.

2. Los socios que por efecto de la transformación hubieran de asumir una responsabilidad personal por las deudas sociales y no hubieran votado a favor del acuerdo de transformación quedarán automáticamente separados de la sociedad, si no se adhieren fehacientemente a él dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de su adopción cuando hubieren asistido a la junta de socios, o desde la comunicación de ese acuerdo cuando no hubieran asistido. La valoración de las acciones o participaciones correspondientes a los socios que resulten separados se hará conforme a lo previsto en las disposiciones comunes.

Artículo 25. Subsistencia de las obligaciones de los socios.

1. La transformación por sí sola no liberará a los socios del cumplimiento de sus obligaciones frente a la sociedad.

2. Si el tipo social en que se transforma la sociedad exige el desembolso íntegro del capital social, habrá de procederse al desembolso con carácter previo al acuerdo de transformación o, en su caso, a una reducción de capital con finalidad de condonación de dividendos pasivos. En el primer caso, la realidad de los desembolsos efectuados se acreditará ante el notario autorizante de la escritura pública y los documentos acreditativos se incorporarán a la misma en original o testimonio.

Artículo 26. Participación de los socios en la sociedad transformada.

1. El acuerdo de transformación no podrá modificar la participación social de los socios si no es con el consentimiento de todos los que permanezcan en la sociedad.

2. En el caso de una sociedad con uno o más socios industriales que se transforme en un tipo social en el que no existan tales socios, la participación de éstos en el capital de la nueva sociedad transformada será la que corresponda a la cuota de participación que les hubiera sido asignada en la escritura de constitución de la sociedad o, en su defecto, la que se convenga entre todos los socios, reduciéndose proporcionalmente en ambos casos la participación de los demás socios.

La subsistencia, en su caso, de la obligación personal del socio industrial en la sociedad una vez transformada exigirá siempre el consentimiento del socio y deberá instrumentarse como prestación accesorio en las condiciones que se establezcan en los estatutos sociales.

Artículo 27. Sociedades que tuvieran emitidas obligaciones u otros valores.

La transformación de una sociedad que tuviera emitidas obligaciones u otros valores en otro tipo social al que no le esté permitido emitirlos y la de una sociedad anónima que tuviera emitidas obligaciones convertibles en acciones en otro tipo social diferente, sólo podrán acordarse si previamente se hubiera procedido a la amortización o a la conversión, en su caso, de las obligaciones emitidas.

Artículo 28. Titulares de derechos especiales.

1. La transformación no podrá tener lugar si, dentro del mes siguiente a la publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» del acuerdo de la misma o del envío de la comunicación individual por escrito, se opusieran titulares de derechos especiales distintos de las acciones, de las participaciones o de las cuotas que no puedan mantenerse después de la transformación.

2. Esa oposición no producirá efecto alguno si es realizada por un socio que hubiere votado a favor de la transformación.

Artículo 29. Modificaciones adicionales a la transformación.

1. La transformación de la sociedad podrá ir acompañada de la incorporación de nuevos socios.

2. Cuando la transformación vaya acompañada de la modificación del objeto, el domicilio, el capital social u otros extremos de la escritura o de los estatutos, habrán de observarse los requisitos específicos de esas operaciones conforme a las disposiciones que rijan el nuevo tipo social.

5. OBJETO SOCIAL Y DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

SOCIEDAD LIMITADA QUE SE TRANSFORMA A SOCIEDAD ANÓNIMA

DENOMINACIÓN EMPRESA: Solución Inmobiliaria de Inversiones Novasol 2000 versión 2, S.L.

CIF: B-56661051.

DOMICILIO SOCIAL: Calle Aldea del Fresno nº16, Código Postal 28925, Término Municipal de Alcorcón, provincia de Madrid.

FORMA JURÍDICA ACTUAL: Sociedad Limitada.

CAPITAL SOCIAL INICIAL: 3.000,00 € en 3.000 acciones de 1 € cada una.

CAPITAL SOCIAL SUSCRITO: Tras diferentes ampliaciones de capital y entrada de nuevos socios, actualmente el capital social es 3.341.600,00 €, en 3.341.600 acciones de 1 € cada una.

PROPIETARIOS: Según la escritura de constitución aportada:

Javier Hernández Aguirre (72686731S)	1.000 €	0,029926%.
Litori Vala, SL (B44818086)	100.000 €	2,992578%.
Joima Estate, S.L. (B88173109)	500.000 €	14,962892%.
Valdulce 3, SL. (B26568998)	500.000 €	14,962892%.
Inversiones Jfer72, SL. (B56607971)	625.000 €	18,703615%.
Euroinversia Gestión 2000, SL (B67904755)	200.000 €	5,985157%.
Gonzalo Fernández Munarriz (16594190N),	100.000 €	2,992578%.
Gabriela Anai Rodríguez Coronado (Y8939844B)	3.000 €	0,089777%.
Manuel Antonio Pérez Talegón (32693237W)	3.000 €	0,089777%.
Mario Llamas Ruiz (46840261W)	5.300 €	0,158607%.
Alberto Muñoz de la Cámara (48204825E),	4.300 €	0,128681%.
Fragancia de Villas de Lujo, SLU (B87461992)	250.000 €	7,481446%.
Inantis 2210, SL. (B26548719)	300.000 €	8,977735%.
UNB (Unique New Buildings), SL (B67103515)	750.000 €	22,444338%.

ADMINISTRADOR: Único: Mario Llamas Ruiz (DNI 46840261W).

ACTIVIDAD SOCIAL: CNAE 6810: Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia.
CNAE 6820: Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.
Adquisición y construcción de inmuebles para su explotación mediante arrendamiento.
CNAE 8299: Otras actividades de apoyo a las empresas n.c.o.p.

SIC: 7399 - Servicios comerciales SC.

ACTIVIDAD DEL NEGOCIO: Sociedad dedicada al alquiler de habitaciones en diversos inmuebles propios.

FECHA DE CONSTITUCIÓN: 14/11/2023.

SECTOR: Inmobiliaria y alquileres de inmuebles.

EMPLEADOS: Actualmente la sociedad no tiene trabajadores contratados.

OBJETO SOCIAL: Desarrollo de las actividades correspondientes a los siguientes códigos y descripciones de Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

Actividad Principal: 82.99/ Otras Actividades De Apoyo A Las Empresas.

Otras Actividades: 68.20/ Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia, 68.10/ Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Si alguna de las actividades elegidas fuera de carácter profesional, la sociedad la ejercerá como mera intermediadora entre el profesional prestador del servicio y el consumidor.

DIRECCIÓN ACTIVIDAD: Los diferentes inmuebles que tiene la sociedad.

DESCRIPCIÓN INMUEBLE: Todos los valorados por esta sociedad y cuyo resumen se incluirá en este informe.

6. VALORACIÓN NO DINERARIA DE ACTIVOS

VALORACIÓN NO DINERARIA DE ACTIVOS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE SL A SA.

En este punto se presenta un cuadro resumen de cada uno de los inmuebles analizados y valorados por esta empresa tasadora. Los valores relacionados han sido hallados mediante la noma de valoración ECO/805/2003, con finalidad de Garantía Hipotecaria, y no coincidirán con su precio de adquisición ni con el valor que constan en los balances de situación de la Sociedad Limitada.

El valor que se debe trasladar a la Sociedad Anónima desde el balance del Proyecto de Transformación deben ser estos valores, teniendo su reflejo en el patrimonio neto de la empresa. Por tanto, los valores de mercado de los inmuebles NO deben ser los que contaban en el balance de situación de la empresa sino los del informe de tasación realizado para cada una de ellas por esta misma empresa de tasaciones, Eurovaloraciones S.A. Es decir, estos importes han sido llevados al Proyecto de Transformación, con la aportación no dineraria, utilizando los diversos informes de valoración realizados por esta empresa.

Efectivamente, como se dice en el Proyecto de Transformación, aunque se ha trabajado con valores e importes de referencia, como son el VBC (Valor Bruto Contable) que va ligado al PA (Precio de Adquisición), el VNC (Valor Neto Contable), que han obtenido de las cuentas anuales cerradas del ejercicio 2024, finalmente se han adoptado los valores de Eurovaloraciones S.A. como los valores de mercado actuales.

La valoración detallada de cada uno de los inmuebles identificados consta en cada uno de los informes de tasación relacionadas en el cuadro de abajo.

RESUMEN DE TASACIONES REALIZADAS POR EUROVALORACIONES S.A.

ID	DESCRIPCIÓN	CATASTRO	CRU	Nº INFORME	Valor
1	Vivienda en Calle Estroncio 7, 2ºB	1468717VK4616H0016UB	28147000204833	30499/2025	141.325,25 €
2	Vivienda en Calle Platino 37, 3ºB	1669212VK4616H0007JF	28147000219189	30498/2025	157.044,73 €
3	Vivienda en Calle Concepción de la Oliva 12, 2ºA	2274903VK4627C0004BP	28147000847610	30501/2025	139.174,62 €
4	Dos viviendas en C/Topacio 5, 2ºA y 2ºB	1770610VK4617B0004JB y 1770610VK4617B0005KZ	28168001164414 y 28147000158495	30497/2025	156.440,02 €
5	Vivienda en C/Mar de las Antillas 13, 5º Izqu.	5208613VK4850G0010EZ	28098000373756	30503/2025	200.140,01 €
6	Vivienda en Calle Escoriaza 13, 4ºDcha.	7072606VK4617C0008KP	28040000806680	30502/2025	153.090,90 €
7	Vivienda en C/Orio 4, 5º Dcha.	1072607VK4617C0011KP	28040000076175	30500/2025	150.835,74 €
8	Vivienda en C/Espinela 15, 4ºA	9864601VK3696D0016UR	28040000089656	30504/2025	182.213,62 €
9	Vivienda en C/Encarnación Oviol 21, 2º	1570312VK4617B0004HB	28147000832364	30505/2025	195.215,66 €
10	Vivienda en C/Huerta Convento 5, Bajo	8726618VK4782F0002PW	28095001088153	30506/2025	161.527,76 €
11	Vivienda en C/Alberto Palacios 8, 3ºA	9563403VK3696D0008IX	28040000265180	30507/2025	151.680,00 €
12	Edificio de 7 viviendas en C/Peña de la Atalaya 39	3611329VK4731B0001ZB	28053000391766	30509/2025	585.033,13 €
13	Vivienda en C/Montseny 35	3926212VK4732F0001LR	28145000002282	30508/2025	295.636,64 €
14	Vivienda en C/ Nuestra Señora de la Torre 9, 1º	7003710VK4770C0003HU	28053000826695	30510/2025	356.171,97 €
15	Vivienda en C/Moreno Navarro 11, Bajo 3	3617913VK4731H0003YU	28097000270393	30511/2025	151.898,00 €
16	Vivienda en C/Puerto de Almansa 29, Bajo 3	3117429VK4731G0001EL	28053000331526	39107/2025	364.745,60 €
				TOTAL	3.542.173,65 €

La vivienda número 16, en C/Puerto de Almansa, no está incluida en el Balance del Proyecto de Transformación porque es una reciente adquisición, pero su valor está incluido en una nota de éste, con amplia suficiencia en el capital de la empresa que respalde la compra y no modifica sustancialmente el valor de la empresa.

7. DOCUMENTACIÓN APORTADA

- Certificación catastral de cada uno de los inmuebles que tiene la empresa.
- Notas simples de cada uno de estos mismos inmuebles.
- Planos de distribución de cada uno de estos mismos inmuebles.
- Contratos de arrendamiento y recibos de alquiler de cada uno de los inmuebles, si procede.
- Informes de valoración de Euroval, que ha utilizado todo lo anterior.
- Datos contables de los años 2023 y 2024.
- Impuestos de Sociedades, Modelo 200, del año 2024.
- Proyecto de Transformación de SL a SA.
- Listado de inmuebles del balance de situación.

8. ANÁLISIS SOBRE EL PROYECTO DE TRANSFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD

8.1. INTRODUCCIÓN

Se advierte explícitamente que esta valoración es exclusivamente económica y no técnica y bajo la hipótesis que se consideran concedidos todos los permisos y licencias necesarias para el inicio y continuidad de la actividad.

Toda determinación de valor implica incertidumbre, incertidumbre en cuanto a rendimientos futuros, precios, rentas, costes, legislación, tipos impositivos, coyuntura económica, etc. Consecuentemente, en este informe la determinación del valor de la mercantil está sujeta a incertidumbre, especialmente en lo que se refiere a las valoraciones de los inmuebles.

Debido al tipo de empresas que es – empresa de tipo patrimonial que contienen varios inmuebles destinados al alquiler y que han sido valorados con base de valor de mercado – la valoración de la empresa para comprobar el tipo de canje se realizará por el método estático, es decir, mediante el análisis del balance de situación y la deducción del patrimonio neto.

8.2. CARACTERÍSTICAS FINANCIERAS Y ECONÓMICAS DE LA EMPRESA

Según las ratios financieras analizadas, se comprueba que la empresa tiene una Tesorería y una Liquidez más que suficiente para la continuidad de su actividad diaria, siendo una empresa también robusta en el largo plazo, según su Solvencia, ya que al Activo Total es muy superior al Pasivo Total.

Por otro lado, el Beneficio Bruto es positivo porque, aunque no sea muy alto en porcentaje respecto al montante de activo de la empresa, es lógico por el tipo de empresa que es (Empresa contenedora de patrimonio inmobiliario dedicada a la rentabilidad por alquiler) y por ser una empresa de reciente constitución. Por ejemplo, el ROI es de sólo el 3,11% y el ROE del 3,01%, según el Proyecto de Transformación. Esta característica se ve corroborado con la rotación de los activos, que es de sólo 7 céntimos por euro de activo.

No obstante, lo anterior, una vez realizada la conversión del Balance de Situación para la transformación, el nuevo balance de situación refleja unos nuevos valores en activos más altos que perjudican a las ratios anteriores y, aunque continúe con la misma tesorería, liquidez y solvencia, el beneficio tampoco refleja el total del año, por ser sólo de ocho meses. Por ello, disminuyen las ratios de liquidez, tesorería y solvencia, así como la ROI, que baja al 2,32%, y la ROE, que baja al 2,30%.

8.3. DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DEL BALANCE Y DEL VALOR PATRIMONIAL

El criterio para trasladar las aportaciones no dinerarias a la empresa para su transformación en Sociedad Anónima es la siguiente, según el proyecto de transformación:

- La valoración de las aportaciones no dinerarias obtenidas por tasación (3.177.428,05 €) queda incorporada al presente informe especial como activos. Tal y como se ha mencionado anteriormente, los valores de mercado de los inmuebles NO son los que contaban en el balance de situación de la empresa escindida sino los del informe de tasación realizado para cada una de ellas por esta misma empresa de tasaciones, Eurovaloraciones S.A.

- Anticipos a proveedores:
Se trasladan mediante su valor en el balance porque es el importe que da origen al activo y que sigue vivo. Esta valoración se considera adecuada.
- Otros deudores:
Se trasladan mediante su valor en el balance porque es el importe que da origen al activo y que sigue vivo. Esta valoración se considera adecuada.
- Clientes, Caja y Bancos:
Se trasladan mediante su valor en el balance porque es el importe que da origen al activo y que sigue vivo. Esta valoración se considera adecuada.
- Pasivos asociados a los activos que se traslada (Deudas con entidades de crédito, Proveedores y Acreedores):
Se trasladan mediante su valor en el balance porque es el importe que debe ser devuelto como deuda viva. Esta valoración se considera adecuada.
- Se realizará la valoración de la empresa, que aumenta el capital y se determinará el tipo de canje en función de dicha valoración y su patrimonio, que estará plenamente caracterizada y condicionada por la valoración de los inmuebles, mediante el método estático.
- Esta es la misma metodología de valoración de empresa que adopta el Proyecto de Transformación aportado, ya que se amplía el capital de la Sociedad Anónima y el tipo de canje tras el aumento de capital ha sido establecido sobre la base de los valores razonables de los patrimonios de la sociedad y haciendo coincidir el valor de una participación con la de una nueva acción.

VALORACIÓN EMPRESA MÉTODO DEL BALANCE

Balance de Transformación

Activo Real	2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE	4.187.351,72 €
I. Inmovilizado intangible.	0,00 €
II. Inmovilizado material	4.187.351,72 €
III. Inversiones inmobiliarias	0,00 €
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	0,00 €
V. Inversiones financieras a largo plazo	0,00 €
VI. Activos por impuestos diferidos	0,00 €
VII. Deudores comerciales no corrientes	0,00 €
B) ACTIVO CORRIENTE	651.373,94 €
I. Existencias.	520.000,00 €
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.	115.367,28 €
1. Clientes por ventas y Prestaciones de servicios	20.640,03 €
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	0,00 €
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	20.640,03 €
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	0,00 €
3. Otros deudores	94.727,25 €
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	0,00 €
IV. Inversiones financieras a corto plazo.	16.006,66 €
V. Periodificaciones a corto plazo	0,00 €
VI. Efectivo y otros activos líquidos equival.	0,00 €
TOTAL ACTIVO REAL	4.838.725,66 €

Pasivo Real	2025
B) PASIVO NO CORRIENTE	0,00 €
I. Provisiones a largo plazo.	0,00 €
II. Deudas a largo plazo	0,00 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	0,00 €
IV. Pasivos por impuesto diferido.	0,00 €
V. Periodificaciones a largo plazo	0,00 €
VI. Acreedores comerciales no corrientes	0,00 €
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	0,00 €
C) PASIVO CORRIENTE	1.457.900,64 €
I. Provisiones a corto plazo.	0,00 €
II. Deudas a corto plazo.	1.334.719,78 €
1. Deuda con entidades de crédito.	988.492,96 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero	0,00 €
3. Otras deudas a corto plazo	346.226,82 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	0,00 €
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	123.180,86 €
1. Proveedores.	135.356,00 €
a) Proveedores a largo plazo	0,00 €
b) Proveedores a corto plazo	135.356,00 €
2. Otros acreedores	-12.175,14 €
V. Periodificaciones a corto plazo	0,00 €
VI. Deuda con características especiales a corto plazo	0,00 €
TOTAL PASIVO REAL	1.457.900,64 €

TOTAL PASIVO REAL	1.457.900,64 €
PATRIMONIO NETO REAL	3.380.825,02 €

ACTIVO A VALOR DE MERCADO A FECHA DE VALORACIÓN	4.838.725,66 €
Activo No Corriente	4.187.351,72 €
Activo Corriente	651.373,94 €

PASIVO REAL	1.457.900,64 €
Pasivo No Corriente	0,00 €
Pasivo Corriente	1.457.900,64 €

PATRIMONIO NETO REAL	3.380.825,02 €
-----------------------------	-----------------------

VALOR ACTUAL DE LA EMPRESA (MÉTODO DEL BALANCE): 3.380.825,02 €

8.4. DICTAMEN SOBRE EL PATRIMONIO APORTADO

Por un lado, no se prevé compensación en efectivo complementaria ni adicional, tal y como especifica el proyecto de transformación. Es decir, no se considera la opción de compensación en efectivo ofrecida a los socios que, como consecuencia de la modificación estructural, dispongan de un derecho a enajenar sus acciones, ya que ninguno de ellos ha mostrado la voluntad de deshacerse de sus acciones. Por tanto, esta opción no es necesario evaluarla.

En cuanto al patrimonio aportado a la nueva sociedad resultante, tras la conversión, se han analizado los valores de los inmuebles que constan en el balance y se puede establecer que los Activos aportados son suficientes para que el capital de la Sociedad Transformada sea algo menor al valor del Patrimonio Neto de la empresa (3.380.825,02 € frente a 3.341.600,00 €, respectivamente), por lo que el valor nominal del capital social es algo inferior al valor real de las acciones, de lo que se deduce que la empresa estará bien representada en cuanto a las acciones.

Por tanto, habiendo analizado cada una de las partidas del balance, no se presentan diferencias con los valores que el presente economista consideraría adecuados. Por tanto, se considera adecuado el patrimonio aportado que se muestra en el proyecto registrado.

Es decir, el proyecto de fusión cumple con el primer requisito establecido como objetivo.

8.5. DICTAMEN SOBRE EL CAPITAL APORTADO Y EL TIPO DE CANJE

CAPITAL APORTADO

La Ley de Sociedades de Capital exige un capital social mínimo de 60.000 € para las Sociedades Anónimas (art. 4 LSC). En cumplimiento de lo previsto en dicha Ley, se hace constar que el capital social de la Sociedad Anónima resultante de la transformación será de 3.341.600 €, cifra que resulta muy superior al mínimo legal exigido. Dicho importe se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, según balances de situación y Proyecto de Transformación aportados. En la transformación, debe acreditarse que el Patrimonio Neto de la Sociedad Limitada es igual o superior a esa cifra.

Tras el análisis efectuado, se puede afirmar que dicho Capital Social de la masa neta es de 3.341.600 €, superando el capital mínimo exigido de 60.000 €.

Y lo más importante, se puede establecer que el capital de la Sociedad Transformada es al menos igual al capital de la Sociedad Limitada, en este caso exactamente igual por ser una transformación de participaciones a acciones.

Por tanto, el proyecto de fusión SÍ cumple con esta primera parte del segundo requisito establecido como objetivo, ya que el capital aportado es superior al mínimo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y es al menos igual al capital inicial antes de la transformación.

TIPO DE CANJE

De acuerdo con la información recabada y de los informes de valoración de los inmuebles, de las cuentas anuales y los informes del consejo de administración sobre el proyecto de transformación, se realiza el análisis del tipo de canje adoptado.

Conforme a las exigencias de las Leyes antes mencionadas, el proyecto registrado detalla la ecuación de canje de las acciones que ha sido determinado sobre la base del valor real del patrimonio social.

La relación de canje aplicada a los socios es el siguiente:

Titular acciones	Nº Participaciones / Acciones	Valor Nominal Participaciones	Cuota Participación en Empresa
Javier Hernández Aguirre	1.000	1.000,00 €	0,029926%
Litori Vala, SL	100.000	100.000,00 €	2,992578%
Joima Estate, S.L.	500.000	500.000,00 €	14,962892%
Valdulce 3, SL.	500.000	500.000,00 €	14,962892%
Inversiones Jfer72, SL.	625.000	625.000,00 €	18,703615%
Euroinversia Gestión 2000, SL	200.000	200.000,00 €	5,985157%
Gonzalo Fernández Munarriz	100.000	100.000,00 €	2,992578%
Gabriela Anai Rodríguez Coronado	3.000	3.000,00 €	0,089777%
Manuel Antonio Pérez Talegón	3.000	3.000,00 €	0,089777%
Mario Llamas Ruiz	5.300	5.300,00 €	0,158607%
Alberto Muñoz de la Cámara	4.300	4.300,00 €	0,128681%
Fragancia de Villas de Lujo, SLU	250.000	250.000,00 €	7,481446%
Inantis 2210, SL.	300.000	300.000,00 €	8,977735%
UNB (Unique New Buildings), SL	750.000	750.000,00 €	22,444338%
TOTAL	3.341.600	3.341.600,00 €	100,00%

Como se puede comprobar, uno de los cambios más importantes, los partícipes pasan a ser accionistas, y el criterio de canje se fundamenta sobre la relación de equivalencia y proporción. De hecho, la valoración de las aportaciones no dinerarias realizada, la obtención del patrimonio neto junto con el balance de transformación analizado, sirven de base para la equivalencia entre participaciones y nuevas acciones de la Sociedad Anónima.

En este caso, en la empresa Novasol 2000 versión 2 SL, tiene una relación de canje one-to-one, una acción (nueva) por cada participación (antigua), manteniendo el mismo valor nominal de 1 euro por cada unidad. Es decir, el valor nominal de 1 € se mantiene en la transformación y canje, pues representa la parte alícuota de la sociedad.

Como consecuencia de las aportaciones de la Sociedad Limitada, se emitirán 3.341.600 acciones nominativas, de valor nominal 1 euro cada una, que serán atribuidas a los socios aportantes en proporción al valor acreditado en el proyecto de transformación, es decir, se seguirá la relación de canje one-to-one.

El valor nominal total de las participaciones que cada socio posee en la Sociedad Limitada será igual al valor nominal total de las acciones que reciba en la Sociedad Anónima.

Habiendo analizado cada una de las partidas del balance, no se presentan diferencias con los valores que el presente economista consideraría adecuados, y, de acuerdo con el análisis realizado, los métodos seguidos para fijar los valores de las acciones y participaciones son adecuados, y los valores obtenidos SI se ajustan a un valor razonable.

Por tanto, el proyecto de fusión SÍ cumple con esta segunda parte del segundo requisito establecido como objetivo ya que el tipo de canje fijado está bien justificado y es correcto. Por tanto, se da por bueno el tipo de canje del proyecto registrado.

8.6. DICTAMEN SOBRE LAS GARANTÍAS OFRECIDAS A LOS ACREEDORES

Por último, el Proyecto de Transformación realiza una valoración sobre la adecuación de las garantías ofrecidas a los acreedores, estableciéndose en él que la protección de socios y acreedores queda salvaguardada, ya que el cumplimiento normativo se ha constatado.

El economista que firma el presente expediente, analizada la salud de la Sociedad Limitada y el Balance de Situación de la Sociedad Anónima, una vez realizada la transformación, considera que los accionistas quedan protegidos según el análisis del tipo de canje, el importe de los activos, el importe del capital social y el importe del Patrimonio Neto, además de que no hay modificación sustancial sobre los socios y su participación.

Igualmente, los acreedores disfrutarían de una protección similar ya que, aunque la tesorería y liquidez son mejorables, el nivel de activos es muy superior a las deudas existentes y, por tanto, el patrimonio neto tiene un importe muy positivo, además de que no hay modificación sustancial sobre los socios y su participación.

Por tanto, el proyecto de fusión SÍ cumple con este tercer y último requisito establecido como objetivo ya que las garantías ofrecidas a los acreedores son suficientes.

9. RESUMEN DE CONCLUSIONES

RESUMEN DEL ENCARGO:

El presente informe ha sido emitido para el análisis del PROYECTO DE TRANSFORMACIÓN de la Sociedad SOLUCIÓN INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 VERSIÓN 2 S.L. de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima.

Por tanto, el presente informe se emite para el análisis del Proyecto de transformación Novasol 2000 SL, con el que se detalla el proceso de transformación, que conlleva una modificación estructural de la empresa Novasol 2000, versión 2 SL, así como su cumplimiento en cuanto a suficiencia de capital, relación de equivalencia para emisión de acciones y resto de exigencias normativas. Se realiza, por tanto, emisión del preceptivo informe necesario para el análisis del proceso de transformación en sociedad anónima, en el que se ha examinado:

- 1.º si es adecuada la compensación en efectivo ofrecida a los socios que, como consecuencia de la modificación estructural, dispongan de un derecho a enajenar sus acciones; o, si no es el caso de enajenación, si es adecuado el tipo de canje de las acciones, participaciones o cuotas fijado en las fusiones y escisiones.
- 2.º si, por ser conversión de sociedad limitada a sociedad anónima, es suficiente el capital aportado.
- 3.º y, por último, una valoración sobre la adecuación de las garantías ofrecidas, en su caso, a los acreedores.

Para obtener las conclusiones del informe se han seguido técnicas económicas generalmente aceptadas.

CONCLUSIONES:

Habiendo analizado cada una de las partidas del balance, los valores del balance y los métodos seguidos para fijar los valores de las acciones, se considera adecuado el patrimonio aportado que se muestra en el proyecto registrado y se considera que el capital aportado es superior al mínimo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y es al menos igual al capital inicial antes de la transformación.

Por tanto, el tipo de canje **SÍ** es adecuado debido a que la determinación del Patrimonio Neto de la empresa es correcta y **SÍ** se cumpliría con el primer requisito del artículo 6.2 de la Ley 5/2023, de 28 de junio, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

Por lo que, el Proyecto de Transformación y su proceso cumplirán con el primer y segundo criterio ya que el tipo de canje fijado SÍ estaría bien justificado y el capital social SÍ es suficiente.

Además, el proyecto de fusión cumple con el tercer y último requisito establecido como objetivo ya que SÍ se dispone de las suficientes garantías a los acreedores.

Por último, se puede indicar que NO existen contingencias relevantes que comprometan la transformación y se cumplen las condiciones económicas y contables exigidas por la legislación vigente.

10. CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS Y OBSERVACIONES

CONDICIONANTES

Informe emitido sin condicionantes.

ADVERTENCIAS

[OTR101][A1] Toda la documentación e información utilizada para la realización de este informe, suministrada por el solicitante o terceros y que se indica en el trabajo, se considera fidedigna sin haberse realizado verificación sobre ella.

[OTR102][A2] No se observan cargas adicionales que deban deducirse del activo. En la valoración no se ha considerado las posibles cargas, gravámenes o vicios ocultos. Caso de existir, deberán deducirse del Valor de cada una de las Tasaciones de inmuebles.

[OTR103][A3] En caso de quererse hallar el valor de liquidación de la empresa, se deberá restar al resultado de este informe los gastos de liquidación inherentes al proceso (indemnizaciones, gastos fiscales, gastos legales, etc), además de la modificación de los activos y pasivos, si procede.

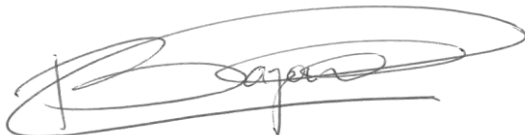
OBSERVACIONES

La información contenida en este Informe es una opinión de experto de naturaleza puramente informativa. EUROVALORACIONES S.A. no se responsabiliza de los posibles fallos o errores que cometa como consecuencia de la falta, ocultación o inexactitud en el contenido de información o documentación aportada por el cliente y/o solicitante.

Se advierte explícitamente que esta valoración es exclusivamente económica y no técnica y bajo la hipótesis que se consideran concedidos todos los permisos y licencias necesarias para el inicio y continuidad de la actividad.

El valorador que conduce y firma este informe es Francisco José Bayona Gil, Recognised European Valuer REV-ES/AEVIU/2021/5, economista colegiado y perito judicial, que declara, así como la Sociedad de Tasación con la que colabora, que actúan en calidad de valoradores externo al cliente e independientes, y que no existen vínculos materiales con él.

VISADO Y FIRMA



FECHAS Y TÉCNICO

Fecha: 16 de octubre de 2025

Francisco José Bayona Gil

Titulación:

Economista

Núm Colegiado 30/1544

Colegio de Economistas de Murcia

REV (Recognised European Valuer)

11. LÍMITES Y CONDICIONES DEL INFORME

Toda la documentación e información utilizada para la realización de este informe, suministrada por el solicitante o terceros, y que se indica en el informe, se considera fidedigna. Sin embargo, no se asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias dimanantes de la misma.

Este informe es confidencial y su utilización debe enmarcarse sólo dentro del ámbito y finalidad para el que ha sido solicitado y descrito en el punto 2.

Los informes realizados por EUROVALORACIONES S.A. son confidenciales y no pueden publicarse sin nuestro consentimiento escrito. Queda por tanto prohibida la reproducción total o parcial de este informe o la referencia al mismo, por cualquier medio o procedimiento, sin para ello contar con la autorización previa, expresa y por escrito de EUROVALORACIONES S.A.

Queda limitada la responsabilidad del EUROVALORACIONES S.A. por el presente informe a la finalidad y cliente para el que se ha realizado, excluyendo expresamente la responsabilidad frente a terceros y otras finalidades.

EUROVALORACIONES S.A. está sujeta al secreto profesional de acuerdo con el artículo 11 del Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo que establece que no podrán revelar a terceros distintos de sus clientes:

- Las informaciones que les hayan sido confiadas con motivo de la solicitud de la valoración.
- Las informaciones que se refieren a las circunstancias personales o económicas sobre el uso o explotación a que esté dedicado el objeto de la valoración.
- El resultado de la valoración. Adicionalmente EUROVALORACIONES S.A. dispone de una Certificación de AENOR de su Sistema de Gestión de Seguridad de la Información para todos sus procesos de trabajo profesional, conforme a la norma UNE-EN-ISO 9001:2015.

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 de 27 de abril de 2016 (GDPR), la Ley Orgánica de Protección de Datos en España y de sus normas de desarrollo, le informamos que el Responsable del tratamiento de sus datos es EUROVALORACIONES S.A. Sus datos serán tratados con la finalidad de mantener el contacto con Ud. y gestionar las comunicaciones realizadas a través del email de los servicios prestados, información comercial o de las actividades realizadas por el Responsable.

12. DOCUMENTACIÓN ANEJA

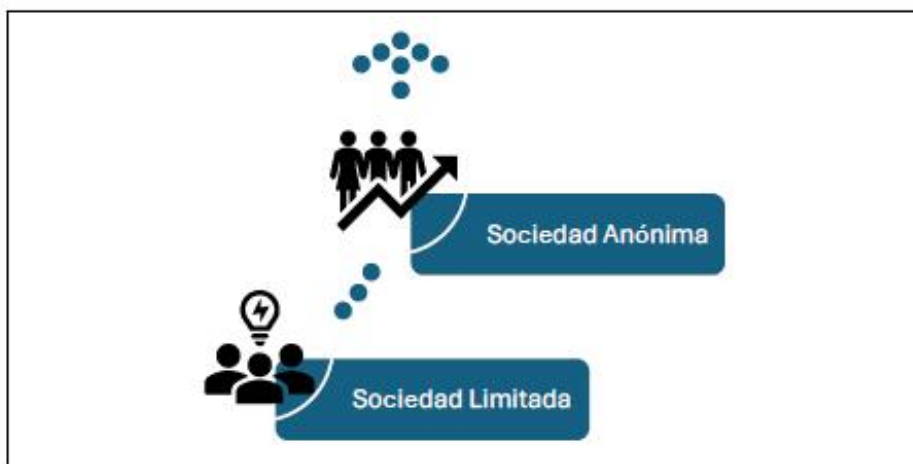
PROYECTO DE TRANSFORMACIÓN



INFORME DE EMPRESA

NOVASOL 2000 VERSIÓN 2, SL

(TRANSFORMACIÓN MERCANTIL)



Descripción:

Informe de la empresa Novasol 2000 versión 2, SL que analiza la modificación estructural y proyecto de transformación de la mercantil, de Sociedad Limitada (SL) a Sociedad Anónima (SA) para ver si concurre suficiencia de capital mediante aportaciones no dinerarias, así como resto de exigencias.

Emitido por:

Francisco Jesús Gallego García - fcgallego@economistas.org

Economista Col. n.º 24.240 de Madrid

ER (Experto Reestructurador) n.º 3.327 - Directorio REFOR-CGE

Fecha:

30/09/2025

***** CRÉDITOS *****

Informe elaborado por **Francisco Jesús Gallego García (FJGG)**, DNI 02646809S, en su rol profesional de ER (Experto Reestructurador) del directorio nacional de ER.

Títulos y distinciones:

Economista colegiado de Madrid n.º 24.240.

Censo CEMAD: [Censo de Colegiados Madrid](#)

Economista forense REFOR n.º 3.327.

Censo REFOR: [Directorio de miembros - REFOR](#)

MC / MM (Mediador Civil / Mediador Civil) inscrito en el M.º de Justicia.

Registro MC / MM (sección 1.ª): [Reg. de Mediadores \(M.º de Justicia\)](#)

ER (Experto Reestructurador) del Directorio Nacional de ER del CGE.

Directorio nacional de ER: [Directorio de Expertos en Reestructuración](#)

AC (Administrador Concursal) de Tribunales de Justicia, actualmente adscrito al Juzgado Mercantil n.º 1 de Madrid.

Ficha AC: [Ficha AC \(19-09-2025\).pdf](#)

CV (Currículum Vitae): [CV \(19-09-2025\).pdf](#)

El informe incluye sello, firma digital SHA-256 y estampa FNMT incrustada, a fin garantizar remitente, autoría y entorno digital seguro. Bajo las estándares de legalidad y derechos de autor de licencia pública Creative Commons. PO Box 1866, Mountain View, CA 94042, USA.

**Créditos y agradecimientos especiales:**

Equipo gestor de dpto. de inversión activos inmobiliarios y bienes raíces de GMC.

WEB: www.goldmillenniumgroup.com

Euroval, sociedad de tasación y equipo REV (*Recognised European Valuers*).

WEB: www.euroval.com

ÍNDICE (hipervínculo)	Pág.
BLOQUE I. INTRODUCCIÓN	5
I.1. Datos del informe	5
I.2. Objeto del informe	5
I.3. Marco normativo de aplicación	6
I.4. Documentación examinada	8
BLOQUE II. EL INFORME DE TRANSFORMACIÓN MERCANTIL	10
II.1. Información de la empresa	10
II.2. Descripción de la empresa	10
II.3. Historia jurídico-económica (anamnesis) de la empresa	11
II.4. Proyecto de Transformación	18
II.4.1. Razones y objetivos de la transformación	19
II.4.2. Diferencias entre participaciones (SL) y acciones (SA)	20
II.4.3. Menciones a la transformación	21
II.5. Calendario de la operación	24
II.5.1. Fases (cronograma)	24
II.6. Composición del CS (Capital Social)	25
II.6.1. Socios de Novasol 2000 SL	25
II.6.2. Cuadro resumen	27
II.7. Activos inmobiliarios	27
II.7.1. Listado de activos inmobiliarios	28
II.7.2. Fichas de los activos inmobiliarios	29
II.8. Análisis de balances y ratios	58
II.8.1. Análisis de balance, cta. de resultados. Ejercicio 2023	58
II.8.2. Análisis de balance, cta. de resultados. Ejercicio 2024	60
II.8.3. Ratios de empresa	64
II.9. El balance de transformación	69

II.10. <u>Ratios de transformación</u>	73
II.11. <u>Valoración de las aportaciones (no dinerarias)</u>	76
II.12. <u>Suficiencia de capital</u>	79
II.13. <u>Criterio de canje</u>	80
II.14. <u>Otros aspectos del proyecto de transformación</u>	81
BLOQUE III. <u>CONCLUSIÓN DEL INFORME</u>	83

ANEXOS	87
Anexo I. <u>Escritura de constitución de Novasol 2000 SL</u>	87
Anexo II. <u>1.ª ampliación de capital Novasol 2000 SL (29/11/2023)</u>	103
Anexo III. <u>Compravta. participaciones 24/12/2023</u>	121
Anexo IV. <u>Escritura acuerdos sociales (2.ª ampliación) 26/01/2024</u>	148
Anexo V. <u>Nombramiento nuevo admr. y 3.ª ampliación 15/10/2024</u>	167
Anexo VI. <u>4.ª ampliación y modificación estatutaria 18/03/2025</u>	204
Anexo VII. <u>Tarjeta AEAT acreditativa de NIF y DNI administrador</u>	247
Anexo VIII. <u>Balance. Cta. resultados. Ej. 2023</u>	249
Anexo IX. <u>Balance. Cta. resultados. Ej. 2024</u>	251
Anexo X. <u>Balance de transformación</u>	255
Anexo XI. <u>Estatutos Novasol 2000 SA</u>	261
Anexo XII. <u>Certificado al corriente AEAT (17/09/2025)</u>	269
Anexo XIII. <u>Certificado Seguridad Social (18/09/2025)</u>	270

BIBLIOGRAFÍA. <u>FUENTES CONSULTADAS</u>	271

BLOQUE I. INTRODUCCIÓN

I.1. Datos del informe

- **Título del documento:** Informe de transformación Novasol 2000 SL.
- **Fecha:** 30/09/2025.
- **Solicitante:** Solución Inmo. de Inversiones Novasol 2000 versión 2, SL.
- **Responsable:** Mario Llamas Ruiz, admr. único de la sociedad y equipo gestor del área de inversiones inmobiliarias y bienes raíces GMG. www.goldmillenniumgroup.com
- **Propósito:** Presentar informe de transformación, que conlleva una modificación estructural de la empresa Novasol 2000, versión 2 SL. Así como su cumplimiento en cuanto a suficiencia de capital, relación de equivalencia para emisión de acciones y resto de exigencias normativas.
- **Autoría:** informe realizado por Francisco Jesús Gallego García, ER (Experto Reestructurador) del Directorio Nacional CGE, según datos de interés y *background* en los CRÉDITOS de este informe (pág. 2 de este mismo).

I.2. Objeto del informe

El presente informe se emite en cumplimiento de art. 22 del RDL 5/2023, considerando (38); art. 86 vices, 2.a) y 2.b); art. 133 bis 2.a) de la Directiva (UE) 2019/2121 en lo atinente a transformaciones estructurales de sociedades. El ER (Experto Reestructurador) valora las aportaciones no dinerarias incorporadas al NP (Neto Patrimonial) de la Cía. con motivo de la transformación de sociedad.

Así mismo, se analiza el cumplimiento de los artículos 221 y 340 de RD 1784/1996, Reglamento del Registro Mercantil en lo atinente a la emisión de informe especial de experto independiente, en este caso al ser una modificación estructural, dictamen confeccionado por ER (Experto Reestructurador) del Directorio Nacional de ER.

También se analiza el RDL 1/2010 por el que se aprueba el TRLSC (Texto Refundido Ley de Sociedades de Capital), en lo atinente a las valoraciones no dinerarias para la transformación societaria (en nuestro caso pasar de SL a SA); el dictamen del experto y su emisión de informe que versa, entre otros, sobre la **suficiencia de capital y de patrimonio** que posibilita dicha transformación de sociedad, modificación estructural, y por ende, reestructuración y recomposición. Pues no hemos de olvidar que dicho cambio, conlleva establecer un **criterio de canje** de

participaciones (valor no mobiliario) en acciones (valor mobiliario) en virtud de **balance de transformación**, que como veremos es a fecha 30/08/2025. Capítulo II del Título III (arts. 58 a 89) de TRLS.

El objetivo del informe es *multi-purpose*:

- Obtener el valor real razonable de los activos aportados e incorporados como capital al balance social.
- Determinar el valor del patrimonio neto de la sociedad.
- Verificar las cuentas anuales como fiel reflejo de la sociedad mercantil (imagen fiel).
- Analizar el balance de transformación, criterio (relación) de canje y la suficiencia de capital y patrimonio.
- Protección de socios y acreedores, cumplimiento y adecuación normativa.
- Visión empresarial holística, aportando un informe que reporte información relevante a socios, clientes, proveedores, accionistas, o cualquier otro operador, agente, *stakeholder* con interés en Novasol versión 2, SL.

I.3. Marco normativo de aplicación

El **informe especial del experto independiente**, relativo a **modificaciones estructurales de sociedad**, por el cual se emite este informe de transformación de empresa, de SL a SA, de Novasol, 2000, versión 2, SL; se elabora sobre el marco normativo de aplicación:

Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio:

Transposición Directiva (UE) 2019/2021 (Directiva de Movilidad) en lo atinente a modificaciones estructurales de sociedades mercantiles.

- Artículo 17. Concepto. *“En virtud de la transformación una sociedad adopta un tipo social distinto, conservando su personalidad jurídica”.*
- Artículo 18. 1.º. Sobre la **libertad de transformación societaria** y los supuestos de transformación: *“una sociedad mercantil inscrita podrá transformarse en cualquier otro tipo de sociedad mercantil”.*
- Artículo 22. **Informe de experto independiente**. *“(…) informe de experto independiente (...) necesario en (...) transformación en sociedad anónima o sociedad comanditaria por acciones (...) único objeto la valoración de las aportaciones no dinerarias”.*

Real Decreto 1784/1996 (RRM), de 19 de julio:

- Artículo 221.1.d). **Transformación de SL en SA**. *“El informe de los expertos independientes sobre el patrimonio social no dinerario”.*

BLOQUE II. EL INFORME DE TRANSFORMACIÓN MERCANTIL

II.1. Información de la empresa

Denominación: Solución inmobiliaria de inversiones Novasol 2000 versión 2, SL.

NIF: B56661051.

Identificador EUID (empresa europea): ES28065.082206084.

Identificador IRUS (empresa nacional): 1000314391159.

CNAE: 8299; 6810; 6820.

Descripción CNAE: otras act. apoyo a las empresas n.c.o.p., alquiler y compra-vta. inmuebles por cta. propia.

Órgano de admón.: admr. único.

Capital Social (suscrito): 3.341.600 €.

Domicilio: calle Aldea del Fresno 16. 28925 Alcorcón, Madrid.

Fecha inicio operaciones: 14/11/2023.

Administrador y datos:

MLLR (Mario Llamas Ruiz).

DNI: 46840261W.

Carácter indefinido (duración).

Fecha nombramiento: 15/10/2024.

Fecha escritura: 15/10/2024.

Fecha presentación: 12/11/2024.

Fecha inscripción: 15/11/2024.

Protocolo (año / n.º de escritura notarial): 2024/2544.

II.2. Descripción de la empresa

Actividad: sociedad dedicada al alquiler de habitaciones en diversos inmuebles propios.

Sector: inmobiliario. Arrendamientos urbanos (residencial).

Clientes: inquilinos particulares, arrendatarios de habitaciones.

Empleados: actualmente la sociedad no tiene trabajadores contratados.

S.L. → participaciones = cerrado, personalista, controlado.

S.A. → acciones = abierto, flexible, orientado a inversión y mercados.

II.4.3. Menciones a la transformación

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 y 20 del RDL 5/2023, se recogen en el presente Proyecto de Transformación o *Draft Terms*, las siguientes:

A. La forma jurídica, razón y domicilio social de la Compañía y de la sociedad resultante (art. 4.1.1º del RDL 5/2023).

La Compañía es una SL (Sociedad Limitada), denominada Solución Inmobiliaria de Inversiones Novasol 2000 versión 2, SL, que se encuentra domiciliada en calle Aldea del Fresno 16, 28925 Alcorcón (Madrid).

Como consecuencia de la ejecución de la transformación, la sociedad resultante será una SA (Sociedad Anónima), denominada Solución Inmobiliaria de Inversiones Novasol 2000 versión 2, SA, domicilio calle Aldea del Fresno 16, 28925 Alcorcón (Madrid).

B. Los datos identificadores de la inscripción de la sociedad en el Registro Mercantil (art. 20.1.1º del RDL 5/2023).

La Cía. fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Juan Pérez Hereza, en fecha 14 de noviembre de 2023, bajo el número 3.321 de su protocolo. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, T: 45956, F: 170, S: 8, H: M807580.

C. El proyecto de escritura social o estatutos de la sociedad que resulte de la transformación (art. 20.1.2º del RDL 5/2023).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.1.2º del RDL 5/2023, se adjunta en anexos el borrador de estatutos sociales de sociedad resultante (SA) tras la operación de transformación proyectada. Dichos estatutos sociales han sido redactados partiendo de la premisa fundamental de proteger los derechos de socios y accionistas, estableciendo las garantías oportunas para que los mismos no se vean menoscabados como consecuencia de la transformación.

D. Los derechos que vayan a conferirse por la sociedad resultante a los socios que gocen de derechos especiales o a los tenedores de valores o títulos que no sean acciones, participaciones o, en su caso, cuotas, o las medidas propuestas que les afecten (art. 4.1.3º del RDL 5/2023).

A los efectos de lo señalado en el artículo 4.1.3º del RDL 5/2023, se hace constar expresamente que no existen en la Cía. partícipes / socios (que pasarán a llamarse

accionistas tras la transformación) que gocen de derechos especiales o tenedores de valores o títulos que no sean acciones, a quienes pudieran reconocerse derechos especiales en la sociedad transformada.

E. Las implicaciones de la operación para los acreedores (art. 4.1.4º del RDL 5/2023).

Cada uno de los créditos existentes entre la Compañía y sus acreedores pasarán a ser créditos de la Sociedad Anónima resultante de la transformación por medio de la sucesión universal de derechos y obligaciones que tendrá lugar con motivo de la ejecución de la referida modificación estructural.

No obstante, esta modificación no supondrá en ningún caso la disminución de su posibilidad de cobro ni la reducción de la solvencia de la sociedad deudora, pues la transformación no modifica ni altera la solvencia de la sociedad resultante de la transformación, pues es la misma. En consecuencia y, por permitirlo expresamente el artículo 20.2 del RDL 5/2023, no se ofrecen garantías adicionales a los acreedores con razón de la modificación estructural.

F. Toda ventaja especial otorgada a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de la sociedad o sociedades que realicen o participen en la modificación estructural (art. 4.1.5º del RDL 5/2023).

A los efectos de lo señalado en el artículo 4.1.5º del RDL 5/2023, se hace constar expresamente que no existen en la Compañía ventajas especiales otorgadas a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control, a quienes pudieran reconocerse ventajas especiales en la Compañía tras la formalización de la transformación contemplada en el presente PT (Proyecto de Transformación) o *Draft Terms*.

G. Los detalles de la oferta de compensación en efectivo a los accionistas que dispongan del derecho a enajenar sus acciones, participaciones o, en su caso, cuotas (art. 4.1.6º del RDL 5/2023).

Según los arts. 12 y 24 del RDL 5/2023, en el momento de la aprobación de la transformación, los accionistas de la Compañía tendrán derecho a enajenar sus acciones a cambio de una compensación en efectivo adecuada, siempre que hayan votado en contra de la aprobación del presente Proyecto de Transformación o sean titulares de acciones o participaciones sin voto.

Para el caso de que alguno de los accionistas decidiera ejercer dicho derecho en el modo y forma establecidos en el citado precepto legal, le correspondería una compensación en efectivo equivalente a euro por participación social.

H. Las consecuencias probables de la operación para el empleo (art. 4.1.7º del RDL 5/2023).

A los efectos de lo previsto en el artículo 4.1.7º del RDL 5/2023, se hace constar expresamente que la transformación de la Compañía no tiene efectos ya que no tiene trabajadores.

I. El balance de la sociedad a transformar, que deberá estar cerrado dentro de los seis meses anteriores a la fecha prevista para la reunión.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20.3.1º del RDL 5/2023, se hace constar que será considerado como balance de transformación, el balance de la Compañía, cerrado a fecha 30/08/2025, el cual tratamos más adelante bajo epígrafe propio.

De conformidad con lo previsto, asimismo, en el artículo 20.3.1º del RDL 5/2023, puesto que no se han producido modificaciones patrimoniales significativas con posterioridad al mismo hasta fecha de emisión de este informe, no se incorpora informe posterior a dicho balance de transformación.

J. Acreditación de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social, mediante la aportación de los correspondientes certificados, válidos y emitidos por el órgano competente.

La Compañía, según manifiestan expresamente, todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración que suscriben el presente Proyecto de Transformación, se encuentra al corriente de pago de todas las obligaciones tributarias y la seguridad social. Según establece el artículo 20.3.3º del RDL 5/2023, se incorporan como **anexos** dentro del presente informe, los correspondientes certificados, válidos y emitidos por los órganos competentes, en los que se acredita que la Compañía se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social.

K. Anuncio de conformidad con lo previsto en el artículo 7 del RDL 5/2023.

Se acompaña como **anexo** a este informe el anuncio por el que se informará a los accionistas, acreedores y representantes de los trabajadores o, en su defecto, a los propios trabajadores, de que pueden presentar observaciones relativas al Proyecto de Transformación, según los artículos 4.1.2 y 7 del RDL 5/2023. Finalmente, se deja expresa constancia que el referido anuncio se pondrá a disposición de los accionistas, acreedores y representantes de los trabajadores o, en su defecto, a los propios trabajadores, junto con el resto de la documentación requerida por el artículo 7 del RDL 5/2023, con la antelación y por la vía legal prevista.

Fase 4. Registro Mercantil. Fechas: desde 31/10/2025 hasta 20/11/2025. Plan ejecutivo y de acciones: presentación de escritura, pago de impuestos, posibles subsanaciones, inscripción provisional e inscripción definitiva.

Fase 5. Trámites administrativos y fiscales. Fechas: desde 21/11/2025 hasta 29/11/2025. Plan ejecutivo y de acciones: trámites ante Hacienda. Actualizaciones en Seguridad Social. Modificación de contratos, comunicación a bancos.

Fase 6. Puesta en marcha (SA operativa). Fechas: desde 30/11/2025 hasta 15/12/2025. Actualizaciones de empresa (proveedores y clientes), comunicación oficial y arranque como SA plenamente operativa.

II.6. Composición del CS (Capital Social)

En este epígrafe vamos a ver la composición del CS (Capital Social) de la sociedad. Su composición y distribución. La del capital social escriturado. Y que nos servirá como punto de partida para el régimen de equivalencia, de proporción y canje al pasar de participaciones sociales a títulos mobiliarios (acciones).

II.6.1. Socios de Novasol 2000 SL

- 1. Javier Hernández Aguirre (JHA).** DNI: 72686731S, con domicilio en calle Aldea del Fresno 16, 28925 Alcorcón (Madrid). Es socio-fundador que constituyó la sociedad el 14/11/2023. Posee **1.000 participaciones** sociales de Novasol 2000 versión 2, SL, cuyo valor nominal es de 1 euro.
- 2. Litori Vala, SL.** CIF: B44818086. RMM, tomo 45149, folio 30, hoja M794466. IRUS (Identificador Registral Único de Sociedad): 1000312688160. Domicilio: calle General Oráa 16, 28006 Madrid. Posee **100.000 participaciones** sociales de Novasol 2000 versión 2, SL, cuyo valor nominal es de 1 euro.
- 3. Joima Estate, SL.** CIF: B88173109. RMM, T: 38025, F: 130, H: M677045. IRUS (Identificador Registral Único de Sociedad): 1000301861866. Identificador europeo EUID: ES28065.081746734. Domicilio: avenida El Encinar 14, 28792 Miraflores de la Sierra (Madrid). Posee **500.000 participaciones** sociales de Novasol 2000 versión 2, SL, cuyo valor nominal es de 1 euro.
- 4. Valdulce 2, SL.** CIF: B26568998. RMR, tomo 859, folio 80, hoja LO18803. IRUS (Identificador Registral Único de Sociedad): 1000086679065. Identificador europeo EUID: ES26010.000087434. Domicilio: avenida de Portugal 2, 26001 Logroño (La Rioja). Posee **500.000 participaciones** sociales de Novasol 2000 versión 2, SL, cuyo valor nominal es de 1 euro.
- 5. Jfer72, SL.** CIF: B56607971. RMR, tomo 894, folio 171, hoja LO20551, inscrip. 1.^a. Domicilio: avenida Gonzalo de Berceo 60, 26005 Logroño (La Rioja). Posee

- 625.000 participaciones** sociales de Novasol 2000 versión 2, SL, cuyo valor nominal es de 1 euro.
6. **Euroinversia Gestión 2000, SL.** CIF: B67904755. RMM, tomo 42873, folio 1, hoja M757977, inscrip. 1.^a. Domicilio: calle Orense 25, 28020 Madrid. Posee **200.000 participaciones** sociales de Novasol 2000 versión 2, SL, cuyo valor nominal es de 1 euro.
 7. **Gonzalo Fernández Munarriz.** DNI: 16594190N. Domicilio: avenue de la Faïencerie 38, L-1510, Luxemborg. Posee **100.000 participaciones** sociales de Novasol 2000 versión 2, SL, cuyo valor nominal es de 1 euro.
 8. **Gabriela A. Rodríguez Coronado.** NIE: Y8939844B. Domicilio: paseo de la Esperanza 55, 2º B. 28005 Madrid. Posee **3.000 participaciones** sociales de Novasol 2000 versión 2, SL, cuyo valor nominal es de 1 euro.
 9. **Manuel A. Pérez Talegón.** DNI: 32693237W. Domicilio: calle Sol 2, 5º B. 15402 A Coruña. Posee **3.000 participaciones** sociales de Novasol 2000 versión 2, SL, cuyo valor nominal es de 1 euro.
 10. **Mario Llamas Ruiz.** DNI: 46840261W. Domicilio: avenida de Islandia 106, 1.º D. 28939 Arroyomolinos (Madrid). Posee **5.300 participaciones** sociales de Novasol 2000 versión 2, SL, cuyo valor nominal es de 1 euro.
 11. **Alberto Muñoz de la Cámara.** DNI: 48204825E. Domicilio: calle Asturias 28. 28670 Villaviciosa de Odón. Madrid. Posee **4.300 participaciones** sociales de Novasol 2000 versión 2, SL, cuyo valor nominal es de 1 euro.
 12. **Fragancia de Villas de Lujo, SLU.** CIF: B87461992. RMM, T: 34114, F: 132, H: M613671. IRUS (Identificador Registral Único de Sociedad): 1000295959478. Domicilio: calle Orense 25, 7º C. 28020 Madrid. Posee **250.000 participaciones** sociales de Novasol 2000 versión 2, SL, cuyo valor nominal es de 1 euro.
 13. **Inantis 2210, SL.** CIF: B26548719. RMR, T: 828, F: 26, H: LO17655. IRUS (Identificador Registral Único de Sociedad): 1000086345976. Domicilio: calle Naval 11, 2.º, despacho C. Polígono Cantabria. 26000 Logroño (La Rioja). Posee **300.000 participaciones** sociales de Novasol 2000 versión 2, SL, cuyo valor nominal es de 1 euro.
 14. **UNB (Unique New Buildings), SL.** CIF: B67103515. Domicilio: travessera de Gracia 283, 08025 Barcelona. Inscrita en RMB (Reg. Mercantil de Barcelona), T: 46.160, F: 5, H: B511421. Posee **750.000 participaciones** sociales de Novasol 2000 versión 2, SL, cuyo valor nominal es de 1 euro.

II.6.2. Cuadro resumen

El siguiente cuadro relaciona el socio-partícipe con la cuantía de propiedad sobre el CS y el coeficiente participativo (% sobre CS):

N.º	SOCIO	DNI / CIF	CAPITAL SOCIAL	%
1	JAVIER HERNÁNDEZ AGUIRRE	72686731S	1.000,00 €	0,03%
2	LITORI VALA, SL	B44818086	100.000,00 €	2,99%
3	JOIMA ESTATE, SL	B88173109	500.000,00 €	14,96%
4	VALDUCE 3, SL	B26568998	500.000,00 €	14,96%
5	JFER72, SL	B56607971	625.000,00 €	18,70%
6	EUROINVERSA GESTIÓN 2000, SL	B67904755	200.000,00 €	5,99%
7	GONZALO FERNÁNDEZ MUNARRIZ	16594190N	100.000,00 €	2,99%
8	GABRIELA A. RODRÍGUEZ CORONADO	Y8939844B	3.000,00 €	0,09%
9	MANUEL A. PÉREZ TALEGÓN	32693237W	3.000,00 €	0,09%
10	MARIO LLAMAS RUIZ	46840261W	5.300,00 €	0,16%
11	ALBERTO MUÑOZ DE LA CÁMARA	48204825E	4.300,00 €	0,13%
12	FRAGANCIA DE VILLAS DE LUJO, SLU	B87461992	250.000,00 €	7,48%
13	INANTIS 2210, SL	B26548719	300.000,00 €	8,98%
14	UNIQUE NEW BUILDINGS, SL	B67103515	750.000,00 €	22,44%
---	---	---	3.341.600,00 €	100,00%

II.7. Activos inmobiliarios

En este epígrafe vamos a dar una relación detallada de los inmuebles, activos no dinerarios a valorar dentro del PT (Proyecto de Transformación), así como su dirección, importes de adquisición, importes de tasación y fechas, y los importes VNC (Valor Neto Contable).

Primero, presentamos un listado resumen de los inmuebles, así como su dirección, fecha e importe de adquisición, fecha e importe de tasación y el VNC. Todo ello servirá para determinar la valoración no dineraria de activos de cara a la transformación de SL a SA. Y analizar si se cumple el requisito fundamental de suficiencia de capitales.

Posteriormente presentamos las fichas unitarias de las propiedades inmobiliarias. Las fichas de cada inmueble, una a una, donde se especifica pormenorizadamente la ubicación, datos catastrales, urbanísticos, notariales, registrales, NS (Notas Simples) del RP (Registro de la Propiedad), valoraciones de las sociedades tasadoras, rendimiento económico de cada activo, etc.

II.7.1. Listado de activos inmobiliarios

Id.	Propiedad	Referencia catastral	Fecha adq.	Importe adq.	Fecha tasa.	Importe tasa.
1.ª	Estroncio 7-2B	1468717VK4616H0016UB	14/12/2023	170.000,00 €	16/06/2025	141.325,25 €
2.ª	Platino 37-3B	1669212VK4616H0007JF	14/12/2023	165.000,00 €	19/06/2025	157.044,73 €
3.ª	Concepción Oliva 12-2A	2274903VK4627C0004BP	14/12/2023	165.000,00 €	26/06/2025	139.174,62 €
4.ª	Topacio 5-2AB	1770610VK4617B0004JB / 5KZ	20/12/2023	200.000,00 €	16/06/2025	156.440,02 €
5.ª	Mar Antillas 13-5IZ	5208613VK4850G0010EZ	20/12/2023	200.000,00 €	09/06/2025	200.140,01 €
6.ª	Escoriaza 13-4DA	7072606VK4617C0004FY	17/01/2024	165.000,00 €	16/06/2025	153.090,90 €
7.ª	Orio 4-5DA	1072607VK4617C0011KP	02/02/2024	170.000,00 €	09/06/2025	150.835,74 €
8.ª	Espinela 15-4A	9864601VK3696D0016UR	05/09/2024	247.000,00 €	26/06/2025	182.213,62 €
9.ª	Encarnación Oviol 21-2	1570312VK4617B0004HB	05/09/2024	247.000,00 €	16/06/2025	195.215,66 €
10.ª	Huerta Convento 5-BB	8726618VK4782F0002PW	08/11/2024	175.000,00 €	10/06/2025	161.527,76 €
11.ª	Alberto Palacios 8-3A	9563403VK3696D0008IX	08/11/2024	180.000,00 €	10/06/2025	151.680,00 €
12.ª	Peña Atelaya 39-E	3611329VK4731B0001ZB	18/03/2025	365.000,00 €	24/07/2025	585.033,13 €
13.ª	Montserrat 35	3926212VK4732F0001LR	18/03/2025	392.000,00 €	07/07/2025	295.636,64 €
14.ª	Torre 9-P1	7003710VK4770C0003HU	08/05/2025	443.600,00 €	11/07/2025	356.171,97 €
15.ª	Moreno Navarro 11-B3	3617913VK4731H0003YU	08/05/2025	254.600,00 €	02/07/2025	151.898,00 €
---	Totales	---	---	3.539.200,00 €	---	3.177.428,05 €

Aunque hemos manejados varios valores e importes de referencia, como son el VBC (Valor Bruto Contable) que va ligado al PA (Precio de Adquisición), el VNC (Valor Neto Contable), que llegamos a obtenerlo en las cuentas anuales cerradas del ejercicio 2024 (véase [II.8. Análisis de balances y ratios](#)); así como incorporado al balance de transformación (véase [II.9. El balance de transformación](#)); en este informe sobre modificación estructural societaria, transformación de SL a SA, tomaremos para las valoraciones no dinerarias el importe de las **tasaciones actualizadas**. Ya que son valores de mercado, actualizados, acordes a la finalidad y propósito de este informe.

Siendo la valoración de activos no dinerarios = 3.177.428,05 €.

Cumpliendo holgadamente la exigencia normativa de **suficiencia de capital**, cifrada en 60.000 € de mínimo.

Otros elementos que refuerzan la suficiencia de capital:

- CS (Capital Social) = 3.341.600 €, suscrito y desembolsado.
- Composición y estructura de balance equilibrada.
- Empresa rentable, aunque joven, en algo más de un año de vida, ya da beneficios, ganancia bruta 2024 = + 84.394,95 € (cifra consolidada).
- Propuesta de **canje de participaciones por acciones**, equilibrada. Basada en la proporción y porcentaje de CS (Capital Social). El valor nominal se mantiene 1 € cada título. Relación de canje *one to one* = 1 participación por 1 acción. Precio de la participación: 1 € cada una (antes del canje). Precio de la acción: 1 € cada una (después del canje).

Principales ratios financieros 2024:**Ratio de Tesorería:**

Mide la capacidad de pagar deudas a corto plazo.

Fórmula: (Efectivo + Bienes realizables) / Pasivo Corriente

$$36.968,22 \text{ €} / 21.181,70 = 1,74$$

Superior a la unidad, hay 1,74 veces más activos fácilmente convertibles que deudas, Obligaciones a corto plazo que satisfacer. La empresa puede ir afrontando sus deudas.

Es preciso señalar que hemos incluido la cuenta corriente con los socios y administradores, ya que es una cuenta tesorera aunque transitoria.

Ratio de Liquidez:

Evalúa si la empresa puede atender sus pagos inmediatos.

Fórmula: (Caja + Cuentas por cobrar + Existencias) / Pasivo total

$$2.216,84 \text{ €} + 34.751,38 \text{ €} + 12.469,94 \text{ €} / 21.181,70 \text{ €} = 2,33$$

Más del doble unidad, la empresa puede afrontar sus pagos inmediatos con holgura en más del doble.

Ratio de Solvencia:

Mide la capacidad de cumplir obligaciones a largo plazo.

Fórmula: Activo total / Pasivo total

$$2.173.910,89 \text{ €} / 21.181,70 \text{ €} = 102,63$$

Muy superior a la unidad. Empresa muy robusta y solvente.

Ratios económicos de Novasol 2000 versión 2, SL.

Sirven para evaluar la empresa desde un punto de vista operativo, productivo, no solo financiero. Miden cómo se utilizan los recursos en la generación de valor de la empresa.

Los principales **ratios económicos 2024:**

EBIT (Earnings Before Interest and Taxes):

Es el beneficio antes de intereses e impuestos. Analiza el rendimiento operativo de la empresa.

EBIT (2023) = (+) 84.394,95 €

Casi 100.000 € de beneficio bruto durante su primer año de vida. Exactamente, resultado de explotación = 84.394,95 €. Una cifra importante para una empresa prácticamente recién nacida.

ROI (Return On Investment):

Retorno de la inversión.

Mide y compara la rentabilidad de una inversión frente a los beneficios. Sirve para determinar la rentabilidad de las inversiones.

Fórmula: (Beneficio Neto / Inversión Total) x 100

Siendo:

Beneficio neto: resultado obtenido (ingresos – gastos) menos impuestos.

Inversión: capital desembolsado o recursos utilizados para generar ese beneficio.

Se expresa en %.

(64.984,11 € / 2.090.600 €) x 100 = 3,11 %

La empresa está dando ya durante su primer año de vida una rentabilidad anual de 3,11%. Aquí podemos hablar de **rentabilidad comparada de inversiones**. Siendo que en nuestro caso estamos dando una rentabilidad superior a la media de IPF (Imposiciones a Plazo Fijo) de rentabilidad garantizada, que se acercan a un 2,50 % en el mejor de los casos no con las entidades más solventes, y por lo tanto, las menos seguras.

ROE (Return On Equity):

Retorno sobre el patrimonio neto.

Muestra cuánto beneficio económico se genera a partir de los recursos propios, las inversiones realizadas por los socios, partícipes o accionistas.

Fórmula: Beneficio neto / Recursos propios

(64.984,11 € / 2.152.729,19 €) x 100 = 3,01 %

La rentabilidad sobre el patrimonio neto es igual a 3,01 %. El socio está recibiendo más de 3 € por cada 100 € aportados.

Fondo de Maniobra (Working capital o Capital de trabajo):

Muestra la **capacidad de una empresa para operar a corto plazo**, y si puede cubrir sus deudas inmediatas con sus activos corrientes. Son los recursos de la empresa necesarios para sus operaciones del día a día.

Fórmula: FM = Activo corriente – Pasivo corriente

$FM = 49.438,16 \text{ €} - 21.181,70 \text{ €} = (+) 28.256,46 \text{ €}$

Contamos con un margen de maniobra holgado. Hay recursos suficientes para hacer frente a las operaciones cotidianas de la empresa en su día a día.

Rotación de activos:

Evalúa cuantas ventas se genera por cada unidad de activo.

Fórmula: Ventas / Activo total

$145.709,82 \text{ €} / 2.173.910,89 \text{ €} = 0,067 \text{ €}.$

Con cada 1 euro de activo somos capaces de generar casi 7 céntimos de euro. Métrica aún alejada de las expectativas empresariales de Novasol 2000 versión 2, SL, puesto que estamos analizando aún una empresa joven, apenas un año de vida.

II.9. El balance de transformación

Como balance de transformación, vamos a presentar el balance de la empresa, Solución Inmobiliaria de Inversión Novasol 2000 versión 2, SL; a fecha de cierre 30-08-2025 ([link-enlace: Anexo X. Balance de transformación](#)), siendo pues un balance actualizado y reciente conforme exige Ley.

Observamos una evolución lógica de la sociedad, alineada con la estrategia empresarial de crecimiento. Hemos pasado de unos activos no corrientes de 2.124.472,73 € a 31/12/2024 a los 4.187.351,72 € a fecha 30/08/2025. Lo que supone un aumento de casi el doble de activos fijos a fecha de balance de transformación respecto al ejercicio económico precedente, 2024.

El activo total reflejado en el balance de transformación = 4.838.725,66 €. Siendo que, el activo fijo bruto de la sociedad tiene un peso específico importante, ya que representa el 86,54 % sobre el total de activos societarios. Esto se debe como comentamos anteriormente, a las propias características de la empresa Novasol 2000 SL, que invierte en bienes inmuebles, raíces y activos fijos brutos para explotarlos mediante el arrendamiento de habitaciones.

A fecha 30/08/2025 se disponen, según balance de transformación, 16 inmuebles integrados en el activo fijo, los 11 que constaban en 2024, más 5 nuevos incorporados durante este ejercicio (uno de ellos pendiente de tasación). Tal que:

Listado ordenado de inmuebles de Novasol 2000 versión 2, SL (a 30/08/2024):

(guarismos según VNC – Valor Neto Contable)

1. Calle Estroncio n.º 7, 2.º B. 28021 Madrid	170.927,99 €
---	--------------

2. Calle Mar de las Antillas n.º 13. 28033 Madrid	202.388,87 €
3. Calle Topacio n.º 5. 28033 Madrid	202.115,20 €
4. Calle Platino 37. 28021 Madrid	165.901,11 €
5. Concepción de la Oliva 12. 28021 Madrid	166.631,57 €
6. Calle Escoriaza n.º 13, 4.º DA. 28041 Madrid	166.159,80 €
7. Calle Orio n.º 4, 5.º DA. 28041 Madrid	171.069,87 €
8. Avenida Espinela n.º 15, 4.º A. 28021 Madrid	250.339,72 €
9. Calle Encarnación Oviol n.º 21, pl. 2. 28021 Madrid	250.339,72 €
10. Huerta del Convento n.º 5, B.º B. 28032 Madrid	177.715,76 €
11. Alberto Palacios n.º 8, 3.º A. 28021 Madrid	182.629,39 €
12. Peña de la Atalaya n.º 39. 28053 Madrid	363.385,80 €
13. Montseny n.º 35. 28038 Madrid	490.032,27 €
14. Nuestra Señora de la Torre n.º 9, pl. 1. 28031 Madrid	442.059,91 €
15. Moreno Navarro n.º 11, B.º 3. 28053 Madrid	254.318,75 €
Suma (15)	3.656.015,73 €

Nota 1:

Obsérvese, de cara a los cálculos de valoraciones no dinerarias exigidas por Ley para la modificación estructural por transformación societaria (SL → SA), tomamos 15 inmuebles, los que están tasados en julio 2025. Haciendo saber que la reciente adquisición que figura en balance de transformación como vivienda c/ Portal 15, 28037 Madrid. Maps: <https://maps.app.goo.gl/eZLJEQTgjtPafZdGA>, no está aún tasada, está en proceso. Y que dentro del criterio prudente que estamos siguiendo, aun teniendo un VNC individual = 159.918,47 €, no está incluida como valoración no dineraria de activo fijo. En todo caso, los 15 inmuebles tasados junto con el capital social escriturado y desembolsado de 3.341.600 €, superan en más de 50 veces la suficiencia de capital y de neto patrimonial exigido.

Nota 2:

Adviértase la existencia en balance de transformación de la cuenta 211000014, activación de gastos de los activos inmuebles, que asciende a 376.145,67 €. *Sensu stricto* el importe total habría que incorporarlo al VNC, así queda establecido en la NRV (Norma de Valoración y Registro) 2.ª del PGC. El coste del inmueble incluye:

Precio de adquisición (compra del bien).

Gastos directamente atribuibles para ponerlo en condiciones de funcionamiento:

Notaría, registro, impuestos no recuperables (por ejemplo, ITP, AJD).

Honorarios de técnicos, arquitectos, aparejadores.

Tasaciones previas obligatorias.

Demoliciones necesarias para construir.

Costes de urbanización, acondicionamiento del terreno, etc.

Costes financieros: intereses de préstamos específicos, si se cumplen los requisitos de activación (hasta que el activo esté en condiciones de uso).

Si bien, y como no se facilitan gastos directamente imputables individualizados, qué y cuánto corresponde a cada inmueble, se calcularon los VNC de cada inmueble sin considerar esta afección.

Por lo que, atendiendo a lo anterior, al VNC obtenido = 3.656.015,73 €, hemos de adicionarle la partida contable de activación de gastos para la puesta en marcha y funcionamiento del activo que asciende a 376.145,67 €. Siendo el **VNC total (incluyendo la activación de gastos afectos) = 4.032.161,40 €.**

Entendemos como **activación de gastos afectos** al hecho económico-contable de incluir en el valor del activo aquellos gastos que tienen relación directa e inmediata con su puesta en condiciones de funcionamiento.

El resto de los activos corrientes y a corto plazo se desglosan en anticipos a proveedores = 520.000 €; clientes = 20.640,03 €; deudores fiscales (otros deudores) = 94.727,25 € y cuentas de tesorería = 16.006,66 €. Todos ellos, la suma, integran la masa de activo corriente = 651.373,94 €.

El **PN (Patrimonio Neto)** de Novasol 2000 versión 2, SL se ha visto incrementado en casi un 60 % en 2025, se debe al aumento sostenido de beneficios, pasando de un beneficio en 2024 de (+) 64.984,11 € a una ganancia actual a 30/08/2025 de (+) 77.533,58 €, estando además el ejercicio actual en curso, con lo que bajo expectativas racionales es de esperar beneficios de al menos 100.000 € para este año (una vez esté cerrado). También se ha incrementado notablemente el CS (Capital Social) suscrito, pasando de 2.090.600 € a 31/12/2024 a 3.341.600 € a fecha de balance de transformación (30/08/2025), motivado por los sucesivos aumentos de capital.

Los pasivos circulantes y corrientes = 1.457.900,64 €. Teniendo un peso específico alto las líneas de financiación con entidades financieras por las hipotecas constituidas, que asciende a 988.492,96 €.

Otros pasivos C/P reseñables: acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que asciende a 123.180,86 €; y partidas pendientes de aplicación (232.846,65 €) que refieren al ejercicio económico aun no cerrado y sin cuentas anuales consolidadas.

Novasol 2000 versión 2, SL presenta un balance de transformación equilibrado y financieramente robusto. Para una mayor profundización en la independencia financiera, recomendamos el uso comedido del reparto de beneficios, haciendo uso preferiblemente durante al menos 3 años de dotación a reservas.

De igual modo, el uso de cuentas transitorias han de ser aclaradas en cuentas anuales registrales, sometidas a ajustes y en último término reclasificadas atendiendo a PGC, RD 1514/2007 de 16 de noviembre. Parte 2.^a NRV (Normas de Registro y Valoración), 7.^a, 9.^a en lo atinente a reclasificación de cuentas.

II.10. Ratios de transformación

Los **ratios de transformación** son ratios de empresa tomados dentro del proyecto de transformación societaria (SL → SA) que establecen una relación cuantitativa en forma de, generalmente, quebrado expresado en tanto por ciento (o tanto por uno), que relacionan dos o más partidas contables o magnitudes relevantes que permiten evaluar la situación económica, financiera y de gestión.

Por lo tanto son una herramienta útil para medir la salud económica-financiera de la sociedad mercantil, convirtiéndose en indicadores clave para la transformación societaria y para la toma de decisiones del órgano de gobierno.

Miden y analizan aspectos empresariales relevantes como liquidez, rentabilidad, endeudamiento o eficiencia operativa.

Ratios financieros de transformación

Vamos a tomar el balance de transformación a fecha 30/08/2025 (véase [link-enlace: Anexo X. Balance de transformación](#)) para la obtención de estas métricas.

Son ratios de una importancia relativa moderada y significancia no excesivamente alta, puesto que no contamos con cuentas anuales registrales (como en 2024, ejercicio cerrado), ni guarismos consolidados. Estamos analizando únicamente 8 meses del ejercicio. Tampoco tenemos el impacto fiscal al ser ejercicio en curso. Observamos aún bastantes cuentas transitorias y partidas pendientes de aplicación.

Dándole la importancia relativa que tienen (significancia moderada), tenemos:

Ratio de Tesorería:

Mide la capacidad de pagar deudas a corto plazo.

Fórmula: (Efectivo + Bienes realizables) / Pasivo Corriente

$$131.373,94 \text{ €} / 1.457.900,64 = 0,09$$

Inferior a la unidad. Aunque se puedan ir afrontando deudas, hemos de evitar tensiones de tesorería, ajustando los anticipos a proveedores, partida que asciende a 520.000 €.

Las existencias quedan excluidas porque no se consideran inmediatamente líquidas.

Existe margen de corrección puesto que el ejercicio analizado no es completo y hemos tomado sólo 8 meses. Este ratio cobra pleno significado con cuentas anuales cerradas, consolidadas y un ejercicio (anualidad) completa.

Ratio de Liquidez:

Evalúa si la empresa puede atender sus pagos inmediatos.

Fórmula: (Caja + Cuentas por cobrar + Existencias) / Pasivo total

$$16.006,66 \text{ €} + 20.640,03 \text{ €} + 520.000 \text{ €} / 1.457.900,64 \text{ €} = 0,38$$

Inferior a la unidad. Se ha de considerar la reclasificación de cuentas recomendada, así como establecer criterios de control en inversiones en activos fijos que eviten una salida excesiva de fondos para un mejor ajuste tesoro.

Como en el anterior ratio, existe margen de mejora puesto que hemos tomado sólo 8 meses de balance. Este ratio cobra pleno significado con un ejercicio económico completo y guarismos anuales consolidados.

Ratio de Solvencia:

Mide la capacidad de cumplir obligaciones a largo plazo.

Fórmula: Activo total / Pasivo total

$$4.838.725,66 \text{ €} / 1.457.900,64 \text{ €} = 3,32$$

Superior a la unidad. Empresa robusta y solvente. Por cada euro que debemos tenemos 3,32 € de activos.

Ratios económicos de transformación

Evalúan la empresa desde el punto de vista operativo, productivo y de gestión. Cómo se están utilizando los recursos.

EBIT (Earnings Before Interest and Taxes):

Es el beneficio antes de intereses e impuestos. Analiza el rendimiento operativo de la empresa.

$$EBIT (30-08-2025) = (+) 77.533,58 \text{ €}$$

Una cifra que va creciendo año tras año de una manera sostenida.

ROI (Return On Investment):

Es el retorno de la inversión. La rentabilidad frente a beneficios.

Determina el porcentaje de la rentabilidad de las inversiones.

Fórmula: (Beneficio Neto / Inversión Total) x 100

Siendo:

Beneficio neto: resultado obtenido (ingresos – gastos) menos impuestos.

Inversión: capital desembolsado o recursos utilizados para generar ese beneficio.

$(77.533,58 \text{ €} / 3.341.600 \text{ €}) \times 100 = 2,32 \%$

La empresa está ofreciendo una rentabilidad de 2,32 %. Por el mismo razonamiento anteriormente expuesto, es de esperar un mayor ROI con cuentas anuales cerradas y guarismos consolidados.

ROE (Return On Equity):

Retorno sobre el patrimonio neto.

Beneficio económico que se genera a partir de los recursos propios, las inversiones realizadas por los socios, partícipes o accionistas.

Fórmula: Beneficio neto / Recursos propios

$(77.533,58 \text{ €} / 3.380.825,02 \text{ €}) \times 100 = 2,30 \%$

La rentabilidad sobre el patrimonio neto es igual a 2,30 %. El socio está recibiendo más de 2 € por cada 100 € aportados.

Fondo de Maniobra (Working capital o Capital de trabajo):

Es la **capacidad de una empresa para operar a corto plazo**. Son los recursos de la empresa necesarios para sus operaciones del día a día.

Fórmula: FM = Activo corriente – Pasivo corriente

$FM = 651.373,94 \text{ €} - 1.457.900,64 \text{ €} = (-) 806.526,70 \text{ €}$

El margen de maniobra es estrecho, lo consideramos transitorio puesto que hay partidas pendientes de aplicación por importe = 331.346,65 €. Además la conversión en SA dotará a la empresa de mayor flexibilidad para la obtención de recursos para hacer frente a las operaciones de empresa.

Rotación de activos:

Evalúa cuantas ventas se genera por cada unidad de activo.

Fórmula: Ventas / Activo total

166.655,29 € / 4.838.725,66 € = 0,034 €.

Con cada 1 euro de activo somos capaces de generar algo más de 3 céntimos de euro. Será superior a finales de año, puesto que no hemos incorporado aún las ventas de septiembre hasta diciembre de 2025.

Recomendación técnica n.º 6 (RECO n.º 6) sobre ratios de transformación:

Los ratios de empresa cobran pleno sentido con guarismos consolidados y las cuentas anuales cerradas. Y estamos analizando 8 meses donde aún se observan cuentas transitorias y partidas pendientes de aplicación. Siendo que el beneficio todavía no es completo, ni está, por ende, anualizado. Por lo que, y pese a lo anterior, a fin de mejorar la métrica, recomendamos un mayor control y observancia en las inversiones en activo fijo bruto. Fijar los activos más rentables o inmuebles realmente baratos como objetivos. De igual modo es deseable una diversificación en las inversiones en activo corriente, buscando otros activos disponibles y fácilmente realizables. E iniciar la creación de carteras financieras, IFT (Inversiones Financieras Temporales), depósitos, bonos, empréstitos, etc.

Todo ello garantizará una composición óptima de los activos empresariales por el lado del circulante, unido al hecho sumado de transformación societaria factible y recomendable por capitales suscritos (3.341.600 €) y bienes tasados (3.177.428,05 €).

II.11. Valoración de las aportaciones (no dinerarias)

Como hemos visto, por normativa, se exige un informe de un experto independiente, que evalúe el proyecto de transformación societaria, de una SL a una SA, pues aunque se mantiene la personalidad jurídica, hay una modificación estructural, cambia el tipo social, régimen legal.

La sociedad mantiene su identidad, sus derechos, obligaciones y continuará sus relaciones con terceros, pero deberá adaptar sus estatutos y cumplir con los requisitos del nuevo tipo social, un capital social mínimo diferente o la conversión de participaciones en acciones, por lo que hay que **valorar las aportaciones no dinerarias** para cumplir los requisitos de **capital social mínimo**, que veremos en el siguiente apartado de suficiencia de capital; y el **cambio de participaciones por acciones**, también tratado seguidamente.

El régimen legal aplicable, también visto anteriormente en este informe, arts. **67 a 69 LSC** (aportaciones no dinerarias en SA) y **art. 18 RDL 5/2023** (transformación).

Características de las aportaciones no dinerarias:

Son bienes patrimoniales susceptibles de valoración económica. Como son los bienes inmuebles de la sociedad a transformar en SA.

Como vimos, se han presentado varias valoraciones de los inmuebles de la sociedad en Madrid, el VBC (Valor Bruto Contable), VPA (Valor Precio de Adquisición), VNC (Valor Neto Contable). Pero, optamos de cara al informe, por tomar los **valores de tasación actuales** de los inmuebles, por lo que se incluyen las tasaciones realizadas recientemente de los 15 inmuebles que posee la empresa por la sociedad tasadora Euroval, WEB: www.euroval.com

Optamos por tomar el valor de tasación, dado el objetivo perseguido en este informe, y que refleja con mayor exactitud la valoración no dineraria exigida por Ley conforme a mercado. Las tasaciones de los inmuebles están realizadas desde el 09/06/2025 (la primera) hasta el 24/07/2025, la más reciente. El periodo de validez de estas es 6 meses según fija la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

A dichas valoraciones no pueden aportarse servicios o trabajo (art. 58 LSC).

Siendo que, los **inmuebles de la sociedad relacionados (15)** son:

1. Calle del Estroncio n.º 7, 2º B, 28021 Madrid.

Ref. catastral: 1468717VK4616H0016UB.

Tasación (16/06/2025) = 141.325,25 €.

2. Calle del Platino n.º 37, 3º B, 28021 Madrid.

Ref. catastral: 1669212VK4616H0007JF.

Tasación (19/06/2025) = 157.044,73 €.

3. Calle Concepción de la Oliva n.º 12, 2º A, 28021 Madrid.

Ref. catastral: 2274903VK4627C0004BP.

Tasación (26/06/2025) = 139.174,62 €.

4. Calle de Topacio n.º 5, 2º A y B, 28021 Madrid.

Ref. catastral: 1770610VK4617B0004JB; 1770610VK4617B0005K.

Tasación (16/06/2025) = 156.440,02 €.

5. Calle del Mar de las Antillas n.º 13, 5º IZ, 28021 Madrid.

Ref. catastral: 5208613VK4850G0010EZ.

Tasación (09/06/2025) = 200.140,01 €.

6. Calle Escoriaza n.º 13, 4º D, 28041 Madrid.

Ref. catastral: 7072606VK4617C0008KP.

Tasación (16/06/2025) = 153.090,90 €.

7. Calle Orio n.º 4, 5º D, 28041 Madrid.

Ref. catastral: 1072607VK4617C0011KP.

Tasación (09/06/2025) = 150.835,74 €.

8. Avenida de Espinela n.º 15, 4º A, 28021 Madrid.

Ref. catastral: 9864601VK3696D0016UR.

Tasación (26/06/2025) = 182.213,62 €.

9. Calle de Encarnación Oviol n.º 21, planta 2, 28021 Madrid.

Ref. catastral: 1570312VK4617B0004HB.

Tasación (16/06/2025) = 195.215,66 €.

10. Calle Huerta del Convento n.º 5, Bº B, 28032 Madrid.

Ref. catastral: 8726618VK4782F0002PW.

Tasación (10/06/2025) = 161.527,76 €.

11. Calle Alberto Palacios n.º 8, 3º A, 28021 Madrid.

Ref. catastral: 9563403VK3696D0008IX.

Tasación (10/06/2025) = 151.680,00 €.

12. Calle de Peña de la Atalaya n.º 39, 28053 Madrid.

Ref. catastral: 3611329VK4731B0001ZB.

Tasación (24/07/2025) = 585.033,13 €.

13. Calle Montseny n.º 35, 28038 Madrid.

Ref. catastral: 3926212VK4732F0001LR.

Tasación (07/07/2025) = 295.636,64 €.

14. Calle Ntra. Señora de la Torre n.º 9, planta 1, 28031 Madrid.

Ref. catastral: 7003710VK4770C0003HU.

Tasación (11/07/2025) = 356.171,97 €.

15. Callejón o calleja Moreno Navarro n.º 11, Bº 3, 28053 Madrid.

Ref. catastral: 3617913VK4731H0003YU.

Tasación (02/07/2025) = 151.898,00 €.

Valor total de las tasaciones de los inmuebles = 3.177.428,05 €.

Valoración en la transformación SL → SA:

La valoración de las **aportaciones no dinerarias** obtenidas por tasación (3.177.428,05 €) queda incorporada al presente informe especial de experto independiente (art. 67 LSC) y al PT (Proyecto de Transformación), art. 18.2 RDL 5/2023.

En el **balance de transformación** de 30/08/2025, las aportaciones no dinerarias figuran como activos.

Responsabilidad:

Accionistas fundadores / socios que aportan, responden solidariamente frente a la sociedad, acreedores y accionistas por la realidad y valoración de lo aportado (art. 73 LSC).

El **experto independiente** responde de los daños si incurre en dolo o culpa en su informe.

II.12. Suficiencia de capital

Dentro de las exigencias reforzadas de transformación societaria, es vital que se dé la premisa de capital suficiente.

Exigencia mínima legal:

La Sociedad Anónima exige un **capital social mínimo de 60.000 €** (art. 4 LSC).

En la transformación, debe acreditarse que el PN (Patrimonio Neto) de la SL es igual o superior a esa cifra.

Por lo podemos afirmar que el **CS (Capital Social)** de la masa neta es de **3.341.600 €**, superando el capital mínimo exigido de 60.000 €.

Capital social suficiente:

En cumplimiento de lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el **capital social de la Sociedad Anónima resultante de la transformación** será de **3.341.600 euros**, cifra que resulta **superior al mínimo legal de 60.000 euros** exigido para este tipo social.

Dicho importe se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, conforme se acredita en el **balance de transformación cerrado a 30/08/2025** aprobado por la junta de socios y verificado por el ER (Experto Reestructurador) que realiza y firma este informe especial como experto independiente.

En consecuencia, el CS (Capital Social) de la sociedad transformada resulta **suficiente** para la transformación de Sociedad Limitada (SL) en Sociedad Anónima (SA).

II.13. Criterio de canje

El criterio de canje se fundamenta sobre la relación de **equivalencia y proporción**.

La valoración de las aportaciones no dinerarias realizada, la obtención del patrimonio neto junto con el balance de transformación analizado, sirven de base para la equivalencia entre participaciones y nuevas acciones de la SA.

Tal que, y a modo de ejemplo, si un partícipe de la SL posee un 10 % del CS, el criterio de equivalencia (relación) le ha de permitir tener ese mismo 10 % en la entidad transformada (SA).

En nuestro caso, Novasol 2000 versión 2 SL, la relación de canje es *one-to-one*, una acción (nueva) por cada participación (antigua), manteniendo el mismo valor nominal = 1 euro / ud. Es decir, el valor nominal de 1 € se mantiene en la transformación y canje, pues representa la parte alícuota de la sociedad.

El proceso de conversión en SA conlleva la emisión de **acciones** que sustituyen a las **participaciones** de la SL, con el valor acreditado.

En resumen, la figura del partícipe está asociada a una sociedad de carácter más cerrado y personal (S.L.), mientras que la del accionista corresponde a una sociedad abierta y puramente capitalista (S.A.).

Principio general:

El valor nominal total de las participaciones que cada socio posee en la SL = el valor nominal total de las acciones que reciba en la SA.

Acciones a emitir:

Como consecuencia de dichas aportaciones, se emitirán **3.341.600 acciones nominativas**, de valor nominal **1 euro** cada una, que serán atribuidas a los socios aportantes en proporción al valor acreditado en el citado informe y según la relación de canje *one-to-one*.

Uno de los cambios más importantes, los partícipes pasan a ser accionistas. Y como vimos en el cuadro resumen **II.4.2. Diferencias entre participaciones (SL) y**

acciones (SA) las acciones son títulos mobiliarios con más facilidad de transmisión, que representan un modelo más abierto, flexible orientado a la inversión.

Principales diferencias entre partícipe y accionista:

Característica	Partícipe (Socio de una S.L.)	Accionista (Socio de una S.A.)
Capital social	Se divide en participaciones sociales	Se divide en acciones
Transmisibilidad	Restringida. Salvo excepciones estatutarias, con autorización de socios	Libre. Son títulos de valor de fácil transmisión
Naturaleza del título	Las participaciones sociales no son valores negociables	Son valores negociables. Títulos o anotaciones en cuenta
Identificación	La identidad del partícipe es relevante, prioriza el <i>intuitu personae</i> (confianza personal)	Identidad del accionista es irrelevante, prioriza el capital

La relación de canje aplicada a los socios:

N.º	Socio	DNI / CIF	N.º participaciones	Transf. (SL → SA)	N.º acciones
1	JAVIER HERNÁNDEZ AGUIRRE	72686731S	1000	0,03%	1000
2	LITORIAL VALA SL	B44818086	100000	2,99%	100000
3	JOIMA ESTATE SL	B88173109	500000	14,96%	500000
4	VALDUCE 3 SL	B26568998	500000	14,96%	500000
5	JFER72 SL	B56607971	625000	18,70%	625000
6	EUROINVERSA GESTIÓN 2000 SL	B67904755	200000	5,99%	200000
7	GONZALO MUNARRIZ	16594190N	100000	2,99%	100000
8	GABRIELA A. RODRÍGUEZ CORONADO	Y8939844B	3000	0,09%	3000
9	MANUEL A. PÉREZ TALEGÓN	32693237W	3000	0,09%	3000
10	MARIO LLAMAS RUIZ	46840261W	5300	0,16%	5300
11	ALBERTO MUÑOZ DE LA CÁMARA	48204825E	4300	0,13%	4300
12	FRAGANCIA DE VILLAS DE LUJO SLU	B87461992	250000	7,48%	250000
13	INANTIS 2210 SL	B26548719	300000	8,98%	300000
14	UNIQUE NEW BUILDINGS SL	B67103515	750000	22,44%	750000
---	TOTALES	---	3341600	100,00%	3341600

II.14. Otros aspectos del proyecto de transformación

- La protección de socios y acreedores queda salvaguardada, ya que el cumplimiento normativo se ha constatado. Siendo garantes de refuerzo, la emisión de este informe especial que vela por el cumplimiento de la Ley y la correcta elaboración del PT (Proyecto de transformación) o *Draft Terms* y los requisitos de transformación. Adicionalmente existe una revisión notarial y registral de todos los documentos y acuerdos adoptados. Aunque exista modificación de tipo social, la personalidad jurídica de empresa continúa, persistiendo la responsabilidad. Los socios aportantes responden solidariamente frente a la sociedad, frente a los accionistas y frente a los acreedores sociales de la realidad y valoración de las mencionadas

aportaciones, en los términos del artículo 73 LSC (Ley de Sociedades de Capitales).

- Se considera compensación suficiente a posibles socios salientes, la valoración aquí dada y otorgada en este informe, por ser reflejo de la parte alícuota de la sociedad mercantil. Y que asciende a 1 euro por título.
- No existen contingencias relevantes que comprometan o imposibiliten la transformación societaria.
- No se prevé compensación en efectivo complementaria ni adicional.
- Se cumplen las condiciones económicas y contables exigidas por la legislación vigente.

BLOQUE III. CONCLUSIÓN DEL INFORME

En mi calidad de ER (Experto Restructurador) y economista independiente con amplia experiencia en procesos de transformación societaria, he examinado la operación de conversión de Novasol 2000 Versión 2, SL en SA (Sociedad Anónima) y concluyo que se ha realizado en condiciones favorables, de acuerdo con los parámetros económicos y legales aplicables. A continuación se sintetizan los aspectos clave verificados en este proceso:

Análisis de la transformación y viabilidad del proceso:

He analizado toda la documentación obrante de Solución Inmobiliaria de Inversiones Novasol 2000 versión 2, SL. Véase epígrafe I.4. Documentación examinada. Bajo criterios legales y económicos, el informe analiza la modificación estructural de la Cía., con el objetivo de transformarla de Sociedad Limitada (SL) a Sociedad Anónima (SA).

Resumen ejecutivo:

El informe detalla el marco normativo de aplicación, examinando la suficiencia de capital a través de aportaciones no dinerarias y el resto de las exigencias legales. La empresa, dedicada al alquiler de habitaciones en inmuebles de su propiedad, ha experimentado un crecimiento sostenido en activos fijos, pasando de 910.000 € en 2023 a 2.124.472,73 € en 2024, para llegar a fecha de balance de transformación (30/08/2025) a unos activos inmuebles tasados en 3.177.428,05 € (incluidos en balance de transformación). Cifra en Contabilidad aún superior por la aplicación de la normativa contable (principio de precio de adquisición, desglose contable en terrenos y edificaciones, etc.).

El informe analiza en profundidad toda la documentación societaria, los balances de los ejercicios 2023 y 2024, el balance de transformación y los ratios de empresa para verificar la viabilidad de la operación.

El capital social se ha visto incrementado mediante múltiples ampliaciones, alcanzando un valor final de 3.341.600 €, cifra que supera con creces el mínimo legal de 60.000 € exigido para las Sociedades Anónimas. Se ha determinado la relación de canje entre las participaciones sociales y las nuevas acciones de la SA, basándose en la valoración de los activos no dinerarios y el balance de transformación.

Conclusión Favorable:

Conforme al análisis técnico, jurídico y económico, la conclusión es plenamente favorable a la modificación estructural de la empresa. El dictamen de aprobación y conformidad se fundamenta en los siguientes puntos clave:

- **Suficiencia de capital y patrimonio:** el capital social de la sociedad transformada es más que suficiente para cumplir con los requisitos legales.
- **Aportaciones no dinerarias:** los activos inmobiliarios y bienes aportados han sido objeto de tasación y verificación independiente, concluyéndose que su valor patrimonial neto es real, suficiente y adecuado para respaldar la cifra de capital social de la sociedad transformada.
- **Valoración de activos:** la valoración de las aportaciones no dinerarias y la determinación del patrimonio neto son adecuadas y se corresponden con los valores reales, sirviendo de base para un criterio de canje justo.
- **Integridad patrimonial:** el análisis de los estados contables revela que el patrimonio neto cubre íntegramente el capital social inscrito, salvaguardando el *principio de integridad del capital*. En otras palabras, no se aprecia reducción injustificada ni desviación de activos; los bienes y derechos de la sociedad se mantienen en su totalidad. Este resultado garantiza que el proceso de transformación no compromete el equilibrio patrimonial de la Cía.
- **Balance de transformación:** el balance cerrado a 30/08/2025 refleja la imagen fiel del patrimonio, habiendo sido sometido a revisión conforme a lo exigido por la normativa mercantil.
- **Relación de canje:** la equivalencia entre participaciones sociales y acciones garantiza que todos los socios mantienen inalterado su porcentaje de participación, sin perjuicio de sus derechos económicos y políticos.
- **Mantenimiento de participaciones equivalentes:** La transformación respeta íntegramente la proporcionalidad de derechos entre los socios. Cada participación social se convierte en acciones de igual valor nominal y con iguales derechos políticos y económicos, asegurando que todos los socios conserven una posición equivalente a la anterior. De esta manera se mantiene la participación relativa de cada titular en el capital social, sin generar desequilibrios internos ni pérdidas de derechos.
- **Solidez económica:** La empresa presenta una estructura financiera sólida, con adecuados niveles de liquidez y solvencia. Los activos existentes cubren ampliamente las obligaciones, reflejando una buena capacidad de generación de recursos. Como apuntan los indicadores financieros, esta *solidez económica* favorece la confianza de inversores y acreedores y facilita la obtención de financiamiento futuro. En conjunto, la posición económica actual avala la viabilidad y estabilidad de la sociedad tras su cambio de forma jurídica.
- **Cumplimiento normativo:** Se han observado todos los requisitos formales y sustantivos previstos en la Ley de Sociedades de Capital y en la legislación de modificaciones estructurales aplicable, incorporando los documentos exigidos (balance aprobado, informe de experto independiente, acuerdos sociales, etc.). De hecho, como resalta la doctrina económica, el cumplimiento normativo asegura que la sociedad *“cumpla con las regulaciones financieras y los*

requisitos legales". Esto significa que la operación respeta los trámites notariales y registrales establecidos, evitando contingencias legales.

- **Protección a socios e inversores:** La valoración realizada protege a los socios y acreedores, garantizando la viabilidad y seguridad de la transformación. Dado que la sociedad conserva su personalidad jurídica y se subroga universalmente en derechos y obligaciones. No existe desequilibrio en el reparto accionarial y sí igualdad de trato.

El PT (Proyecto de Transformación) es sólido y está debidamente justificado. La Compañía Novasol 2000 versión 2, SL, está en una posición financiera robusta para llevar a cabo esta reestructuración, que continuará su personalidad jurídica bajo un nuevo tipo social.

La operación proyectada (SL → SA) es jurídicamente viable y empresarialmente recomendable, pues fortalece la estructura de capital, amplía las posibilidades de financiación y mejora la proyección y competitividad de la Cía. en el mercado.

En conclusión, los análisis contables y jurídicos realizados confirman que el proceso de transformación societaria en Solución Inmobiliaria de Inversiones Novasol 2000 versión 2, SA, se ha ejecutado de modo solvente y adecuado. La entidad mantiene su patrimonio íntegro, su capital es suficiente y proporcional a las nuevas acciones emitidas, y su situación económica es consistente con los fines de la operación. Por todo lo anterior, presento **dictamen final favorable** y fundado respecto al PT (Proyecto de Transformación), con las salvaguardas requeridas, a disposición del notario y del Registro Mercantil para su incorporación definitiva a la escritura pública y al legajo societario correspondiente.

Por cuanto antecede, manifiesto:

Favorabilidad acerca de la modificación estructural de la empresa Solución Inmobiliaria de Inversiones Novasol 2000 versión 2, SL).

Positividad acerca de la transformación de la empresa en SA, que como hemos visto, supone una modificación estructural del contrato de sociedad, puesto que cambia el tipo social.

Y por lo que tras **verificación positiva**, firmo y sello este **informe con dictamen de aprobación y conformidad** a la modificación estructural de sociedad por transformación en Sociedad Anónima.

Madrid, 30 de septiembre de 2025



Firmado digitalmente por: GALLEGO GARCIA FRANCISCO JESUS
- 026468095
Motivo: DIGITAL SIGNATURE SHA-256
Localización: MAD ESP UE
Fecha y hora: 30.09.2025 19:35:02

Francisco Jesús Gallego García

Economista forense n.º 3.327 / ER (Experto Reestructurador) Directorio CGE

fcgallego@economistas.org / Tel. (34) 91 723 79 06 (laborables de 9 a 14 h)



Firmado digitalmente con sello FNMT / Class II; y estampa temporal (time stamp) ROA a efectos de valor probatorio de día y hora de firma (DD:HH:MM:SS), RD 1308/1992, de 23 de octubre y Ley 32/2014, de 22 de diciembre. Con validación ONLINE de Microsoft® Windows® con verificación criptográfica adaptada al envío telemático de la administración. Servidores OCSP y sello temporal ROA.

BALANCE DE TRANSFORMACIÓN

Anexo X. Balance de transformación

Balance de situación	
Empresa: SOLUG INMOB DE INVERSIONES NOVASOL 2000 VERSI	
ACTIVO	
	De Apertura a Agosto
	Acumulados 2025 (Euro)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	4.187.351,72
II. Inmovilizado Material	4.187.351,72
210000001 TERRENO VIVIENDA ESTRONCIO 7	123.859,82
210000002 TERRENO VIVIENDA MAR DE ANTILLAS 13 5	171.706,80
210000003 TERRENO VIVIENDA TOPACIO 5-2AYB	163.654,84
210000004 TERRENO VIVIENDA PLATINO 37	120.216,69
210000005 TERRENO VIVIENDA CONCEPCION DE LA OLI	134.858,79
210000006 TERRENO VIVIENDA C/ESCORIAZA 13 4D	122.413,50
210000007 TERRENO VIVIENDA C/ORIO Nº 5A	122.264,00
210000008 TERRENO VIVIENDA C/ENCARNACIÓN OVIOL	180.346,46
210000009 TERRENO VIVIENDA C/ESPINELA 15	180.346,46
210000010 TERRENO VIVIENDA HUERTA DE CONVENTO	130.690,00
210000011 TERRENO VIVIENDA C/ALBERTO PALACIOS 8	130.734,00
210000012 TERRENO VIVIENDA C/MONTSENY 35	327.307,20
210000013 TERRENO VIVIENDA C/PEÑA DE ATALAYA 39	243.017,00
210000015 TERRENO VIVIENDA NTRA SEÑORA DE LA TO	248.416,00
210000016 TERRENO VIVIENDA MORENO NAVARRO 11	218.956,00
210000017 TERRENO VIVIENDA CL PORTAL 15	128.000,00
210000001 VIVIENDA C/ ESTRONCIO 7	49.540,38
210000002 VIVIENDA C/MAR DE ANTILLAS 13	32.293,20
210000003 VIVIENDA C/TOPACIO 5	40.479,92
210000004 VIVIENDA C/PLATINO 37	48.083,31
210000005 VIVIENDA C/CONCEPCIÓN DE LA OLIVA 12	33.441,21
210000006 VIVIENDA C/ESCORIAZA Nº13 4D	45.886,50
210000007 VIVIENDA C/ORIO Nº 5A	51.136,00
210000008 VIVIENDA C/ENCARNACIÓN OVIOL	72.133,54
210000009 VIVIENDA C/ESPINELA 15	72.133,54
210000010 VIVIENDA HUERTA DE CONVENTO 5	47.860,00
210000011 VIVIENDA C/ALBERTO PALACIOS 8	52.816,00
210000012 VIVIENDA C/MONTSENY 3	164.692,80
210000013 VIVIENDA C/PEÑA DE ATALAYA 3	121.983,00
210000014 ACTIVACIÓN GASTOS NOTARIA REGISTRO V	376.145,67
210000015 VIVIENDA NTRA SEÑORA DE LA TORRE	195.184,00
210000016 VIVIENDA MORENO NAVARRO 1	35.644,00
210000017 VIVIENDA CL PORTAL 1	32.000,00
280000000 Alta automática	-4.728,15
281000001 Amortización Inmueble C/Estroncio 7	-2.472,01
281000002 Amortización Inmueble C/Mar de Antill	-1.811,13
281000003 Amortización Inmueble C/Topacio 5	-2.019,56
281000004 Amortización Inmueble C/Platino 37	-2.398,89
281000005 Amortización Inmueble C/Concepción de	-1.668,43
281000006 Amortización Inmueble C/Escoriaza 13	-2.140,20
281000007 Amortización Inmueble C/Orio 4	-2.330,13
281000008 Amortización Inmueble C/ Encarnación	-2.140,28
281000009 Amortización Inmueble C/ Espinela 15	-2.140,28
281000010 Amortización Inmueble C/ Huerta de Con	-834,24
281000011 Amortización Inmueble C/Alberto Palao	-920,61
281000012 A.A VIVIENDA C/MONTSENY 3	-1.967,73
281000013 A.A O VIVIENDA C/PEÑA DE ATALAYA 3	-1.614,20
281000015 A.A VIVIENDA NTRA SEÑORA DE LA TORRE	-1.540,09
281000016 A.A VIVIENDA MORENO NAVARRO 11	-281,25
281000017 A.A VIVIENDA C/PORTAL	-81,53
474000000 Activos por diferencias temporarias el	-852,77
474500000 Crédito por pérdidas a compensar del	852,77
B) ACTIVO CORRIENTE	651.373,94
I. Existencias	520.000,00
407000000 Anticipos a proveedores	520.000,00

Balance de situación

Empresa: SOLUC INMOB DE INVERSIONES NOVASOL 2000 VERSI

ACTIVO

	De Apertura a Agosto Acumulados 2025 (Euro)
II. Deudores comerciales y otras ctas. cobrar	115.367,28
1. Clientes ventas y Prestación Servicios	20.640,03
b) Clientes vtas prest. serv. a C/P	20.640,03
430000000 Clientes (euros)	20.640,03
3. Otros deudores	94.727,25
470000000 Hacienda Pública, deudora por IVA	79.640,86
470900000 HP, deudora por devolución de impu	12.469,94
472000000 Hacienda Pública, IVA soportado	2.611,45
IV. Inversiones financieras a GP	10.000,00
551000000 Cuenta corriente con socios y adminis	16.006,66
TOTAL ACTIVO (A + B)	4.838.725,66

(continúa en siguiente página)

...

...

...

Balance de situación

Empresa: SOLUC INMOB DE INVERSIONES NOVASOL 2000 VERSI
PATRIMONIO NETO Y PASIVO

	De Apertura a Agosto Acumulados 2025 (Euro)
A) PATRIMONIO NETO	3.380.825,02
A-1) Fondos propios	3.380.825,02
I. Capital	3.341.600,00
1. Capital suscrito	3.341.600,00
100000000 Capital social	3.341.600,00
III. Reservas	0.384,71
2. Otras reservas	6.384,71
112000000 Reserva legal	6.384,71
VII. Resultado del ejercicio	77.533,58
Ingresos/Gastos pendiente cierre	77.533,58
622000000 Reparaciones y conservación	-993,00
623000000 Servicios de profesionales inde	-36.240,93
625000000 Primas de seguros	-3.079,88
627000000 Publicidad, propaganda y relac	-2.000,00
628000000 LUZ	-2.207,46
628000002 GASTO TELEFONO	-457,69
629000000 Otros servicios	-489,79
629000001 GASTOS COMUNIDAD	-8.415,34
629000003 AJUSTES LIQUIDACIONES	-2.932,25
629000004 GESTIÓN COMPRA MUEBLES Y ELECTR	-8.500,00
631000000 Otros tributos	-1.188,72
659000000 Otras pérdidas en gestión com	-33,00
669000000 Otros gastos financieros	-3.722,88
681000000 Amortización del inmovilizado m	-20.861,01
740000001 Subvención KIT DIGITAL	2.000,00
752000001 INGRESOS ARRENDAMIENTO CICONCEP	12.896,05
752000002 INGRESOS ARRENDAMIENTO CIESTRON	13.850,00
752000003 INGRESOS ARRENDAMIENTO CIPLATIN	12.475,00
752000004 INGRESOS ARRENDAMIENTO CIPACI	14.880,00
752000005 INGRESOS ARRENDAMIENTO CIPARIO N	13.035,70
752000006 INGRESOS ARRENDAMIENTO CIMAR DE	17.040,00
752000007 INGRESOS ARRENDAMIENTO CIESCORI	12.831,43
752000008 INGRESOS SUMINISTROS INMUEBLES	3.775,26
752000009 INGRESO ARRENDAMIENTO C/ ENCARN	18.614,02
752000010 INGRESO ARRENDAMIENTO AV ESPINE	18.333,13
752000011 INGRESO ARRENDAMIENTO C/ HUERTA	13.139,40
752000012 INGRESOS ARRENDAMIENTO CIALBERT	15.785,00
VIII (Dividendo a Cuenta)	-44.693,27
557000001 DIVIDENDOS A CUENTA JAVIER HERNANDEZ	-23,77
557000002 DIVIDENDOS A CUENTA LITRI VALA	-206,88
557000003 DIVIDENDOS A CUENTA JOIMA	-2.522,56
557000004 DIVIDENDOS A CUENTA VALDULCE	-2.769,10
557000005 DIVIDENDOS A CUENTA JFER72	-15.569,05
557000008 DIVIDENDOS A CUENTA EUROINVERSA	-5.150,50
557000009 DIVIDENDOS A CUENTA GONZALO MUNARRIZ	-913,98
557000010 DIVIDENDOS A CUENTA GABRIELA RODRIGUE	-45,65
557000011 DIVIDENDOS A CUENTA MANUEL PEREZ	-45,65
557000012 DIVIDENDOS A CUENTA MARIO LLAMAS	-48,34
557000013 DIVIDENDOS A CUENTA ALBERTO MUÑOZ	-48,34
557000014 DIVIDENDOS A CUENTA UNIQUE	-17.349,47
C) PASIVO CORRIENTE	1.457.900,64
II. Deudas a C/P	1.334.719,78
1. Deudas con entidades de crédito	988.492,96
520000001 CUENTA CRÉDITO CAIXA	841.992,96
520000002 CUENTA CRÉDITO IBERCAJA	146.500,00
3. Otras deudas a C/P	346.226,82
526000000 Dividendo activo a pagar	14.880,17

Balance de situación

Empresa: SOLUC INMOB DE INVERSIONES NOVASOL 2000 VERSI
PATRIMONIO NETO Y PASIVO

	De Apertura a Agosto Acumulados 2025 (Euro)
555000000 Partidas pendientes de aplicación	232.846,65
555000001 PARTIDAS PENDIENTES IBERCAJA	98.500,00
IV. Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	123.180,98
1. Proveedores	135.356,00
b) Proveedores a C/P	135.356,00
400000002 DA GAYO INVERSIONES SL	135.356,00
2. Otros acreedores	-12.175,14
410000002 BYB SERVINASE SL	263,78
410000006 REGISTRO MERCANTIL DE MADRID	128,28
410000007 BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO	59,11
410000009 CONSULTING NUEVO HOGAR SL	-833,45
410000010 BULEVAR REPARACION DE CALZADO	8,20
410000014 GRUPO TASVALOR SA	3.025,00
410000015 INNOVACIONES GRUPORE SL	-157,30
410000017 BERCEO SA	248,98
410000018 HOMESHIELD SL	722,70
410000025 GESTORIA ADMIN. AGUSTIN DEL ARCO S	-16.726,65
410000027 ANDUJAR ARIAS, MARIA BELE	315,26
410000029 TENAJAS LOPEZ MARIA VICTORIA	309,15
475100000 HP, acreedora por retenciones prac	463,81
475100001 H.P RETENCIONES PAGO DIVIDENDOS 12	-0,01
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	4.838.725,00

(continúa en siguiente página)

...

...

...

INFORMES DE VALORACIÓN DE INMUEBLES



Informe de Tasación



Expedientes: **30497/2025 (21/07/2025 11:38:33)** Su Ref.: **PR-873425CE**
REGISTRO MERCANTIL (RMMA)
PASEO DE LA CASTELLANA, 44, CP: 28046
MADRID (MADRID)

2 VIVIENDAS EN EDIFICIO

Cliente: **SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000**
Fecha: **21/07/2025**
Ubicación: **TOPACIO, 5**
Población: **MADRID**
Provincia: **MADRID** C.P.: **28021**



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4388) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número **30497/2025** con Ref.: **PR-873425CE** de fecha **21/07/2025**, realizado por **JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN**, el VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **156.440,02** Euros (CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA CON DOS EUROS)

EDIFICIO DE USO RESIDENCIAL terminado**SOLICITANTE Y FINALIDAD****SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 (NIF: B56661051)**

Tasador principal

JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN

Finalidad

GARANTÍA HIPOTECARIA. La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio

MADRID (CP: 28021)

Provincia

MADRID (MADRID)

Dirección

CALLE TOPACIO, 5

Registro de la propiedad

MADRID, 44

Titular registral

SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASO

Referencia

Finca Nº Folio Libro Tomo Inscripción

Referencia catastral

CRU/Observaciones

EDIFICIO**18.694 200 298 3.258 3****1770610VK4617B0004JB****28168001164414****EDIFICIO****18.693 197 298 3.258 3****1770610VK4617B0005KZ****28147000158495****VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN**

Tipología	Superficie útil (m²)	Superficie adoptada (m²)	Método empleado	VALOR DE TASACIÓN (Euros)
V.Edificio	53,37	68,00	Ver desglose	156.440,02

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN: 156.440,02 Euros**OTROS VALORES TÉCNICOS**

Tipología	C.Reposición (Euros)	V. Mercado (Euros)	Coef. K	V. HIPOTECARIO (Euros)	V. Suelo (Euros)	V. Vuelo (Euros)	V. Seguro ECO/805 (Euros)	V. Seguro RD/716 (Euros)
V.Edificio	123.360,84	156.440,02	1,31	156.440,02	100.776,00	55.664,02	67.116,00	55.664,02
TOTALES	123.360,84	156.440,02		156.440,02	100.776,00	55.664,02	67.116,00	55.664,02

Tipología	V.Actualización (Euros)					
V.Edificio	156.440,02					
TOTALES	156.440,02					

Métodos de Valoración utilizados

Coste-Comparación-Actualización-Residual

Situación y ocupación

ARRENDADA

Visita interior

SI se ha realizado visita interior al inmueble.



Informe de Tasación



Expedientes: **30498/2025** (19/06/2025 15:07:33) Su Ref.: **PR-873425CE**
REGISTRO MERCANTIL (RMMA)
PASEO DE LA CASTELLANA, 44, CP: 28046
MADRID (MADRID)

VIVIENDA EN EDIFICIO

Cliente: **SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000**
Fecha: **19/06/2025**
Ubicación: **PLATINO, 37 - PL03 B**
Población: **MADRID**
Provincia: **MADRID** C.P.: **28021**



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4386) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número 30498/2025 con Ref.: PR-873425CE de fecha 19/06/2025, realizado por JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN, el VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de 157.044,73 Euros (CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL CUARENTA Y CUATRO CON SETENTA Y TRES EUROS).

VIVIENDA EN EDIFICIO terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 (NIF: B56661051)

Tasador principal JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN

Finalidad GARANTÍA HIPOTECARIA. La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).
El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio MADRID (CP: 28021)

Provincia MADRID (MADRID)

Dirección CALLE PLATINO, 37 - PL03 B

Registro de la propiedad MADRID, 44

Titular registral SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL

Referencia	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	14305	171	207	3.166	4	1669212VK4616H0007JF	28147000219189

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

Finca registral	Vivienda
Método empleado	14305
Protección	actualización alq
Superficie adoptada (m²)	No
Superficie útil (m²)	68,48
Valor unitario (€/m²)	53,50
VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN (€)	2.293,29
	157.044,73

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN: 157.044,73 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

Coste reposición bruto (€)	Vivienda
Coste reposición neto (€)	175.788,16
Coef. mercado resultante (k)	129.834,66
Valor por comparación (€)	1,25
Coeficiente ajuste (Ka)	162.877,63
Valor comparación ajustado (€)	1,000
Valor Actualización ALQ (€)	162.877,63
Valor de mercado (€)	157.044,73
VALOR HIPOTECARIO (€)	162.877,63
Valor de seguro ECO/805 (€)	157.044,73
Valor de seguro RD/716 (€)	79.025,92
Valor del suelo (€)	60.282,49
Valor del vuelo (€)	96.762,24
Métodos de Valoración utilizados	66.115,39
Situación y ocupación	Coste--Comparación -- Actualización ALQ
Visita interior	Vivienda arrendada
	SI se ha realizado visita interior al inmueble.



Informe de Tasación



Expediente: **30499/2025 (16/06/2025 19:19:45)** Su Ref.: **PR-873425CE**
REGISTRO MERCANTIL (RMMA)
PASEO DE LA CASTELLANA, 44, CP: 28046
MADRID (MADRID)

VIVIENDA EN EDIFICIO

Cliente: **SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000**
Fecha: **16/06/2025**
Ubicación: **ESTRONCIO, 7 - PL02 B**
Población: **MADRID**
Provincia: **MADRID** C.P.: **28021**



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4388) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número 30499/2025 con Ref.: PR-873425CE de fecha 16/06/2025, realizado por JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN, el VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de 141.325,25 Euros (CIENTO CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO CON VEINTICINCO EUROS).

VIVIENDA EN EDIFICIO terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 (NIF: B56661051)

Tasador principal JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN

Finalidad GARANTÍA HIPOTECARIA. La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio MADRID (CP: 28021)

Provincia MADRID (MADRID)

Dirección CALLE ESTRONCIO, 7 - PL02 B

Registro de la propiedad MADRID, 44

Titular registral SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL

Referencia	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	19910	73	305	3.265	3	1468717VK4616H0016UB	28147000204833

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

	Vivienda
Finca registral	19910
Método empleado	actualización alq
Protección	No
Superficie adoptada (m²)	63,38
Superficie útil (m²)	48,75
Valor unitario (€/m²)	2.229,81
VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN (€)	141.325,25

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN: 141.325,25 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	155.724,66
Coste reposición neto (€)	119.393,34
Coef. mercado resultante (k)	1,23
Valor por comparación (€)	146.597,94
Coefficiente ajuste (Ka)	1,000
Valor comparación ajustado (€)	146.597,94
Valor Actualización ALQ (€)	141.325,25
Valor de mercado (€)	146.597,94
VALOR HIPOTECARIO (€)	141.325,25
Valor de seguro ECO/805 (€)	76.182,76
Valor de seguro RD/716 (€)	61.783,35
Valor del suelo (€)	79.541,90
Valor del vuelo (€)	67.056,04
Métodos de Valoración utilizados	Coste--Comparación -- Actualización ALQ
Situación y ocupación	Vivienda arrendada
Visita interior	SI se ha realizado visita interior al inmueble.



Informe de Tasación



Expedientes: **30500/2025 (09/06/2025 16:51:42)** Su Ref.: **PR-873425CE**
REGISTRO MERCANTIL (RMMA)
PASEO DE LA CASTELLANA, 44, CP: 28046
MADRID (MADRID)

VIVIENDA EN EDIFICIO

Cliente: **SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000**
Fecha: **09/06/2025**
Ubicación: **ORIO, 4 - PL05 DCHA**
Población: **MADRID**
Provincia: **MADRID** C.P.: **28041**



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4388) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número 30500/2025 con Ref.: PR-873425CE de fecha 09/06/2025, realizado por JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN, el VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de 150.835,74 Euros (CIENTO CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO CON SETENTA Y CUATRO EUROS).

VIVIENDA EN EDIFICIO terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 (NIF: B56661051)

Tasador principal

JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN

Finalidad

GARANTÍA HIPOTECARIA. La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio MADRID (CP: 28041)

Provincia MADRID (MADRID)

Dirección CALLE ORIO, 4 - PL05 DCHA

Registro de la propiedad MADRID, 16

Titular registral SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL

Referencia	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	20165	1	1.343	1.343	6	1072607VK4617C0011KP	28040000076175

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

	Vivienda
Finca registral	20165
Método empleado	actualización alq
Protección	No
Superficie adoptada (m²)	61,90
Superficie útil (m²)	51,02
Valor unitario (€/m²)	2.436,76
VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN (€)	150.835,74

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN: 150.835,74 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	166.634,80
Coste reposición neto (€)	126.588,60
Coef. mercado resultante (k)	1,23
Valor por comparación (€)	155.773,21
Coefficiente ajuste (Ka)	1,000
Valor comparación ajustado (€)	155.773,21
Valor Actualización ALQ (€)	150.835,74
Valor de mercado (€)	155.773,21
VALOR HIPOTECARIO (€)	150.835,74
Valor de seguro ECO/805 (€)	72.051,60
Valor de seguro RD/716 (€)	56.252,54
Valor del suelo (€)	94.583,20
Valor del vuelo (€)	61.190,01
Métodos de Valoración utilizados	Coste-Comparación -- Actualización ALQ
Situación y ocupación	Vivienda arrendada
Visita interior	SI se ha realizado visita interior al inmueble.



Informe de Tasación



Expedientes: **30501/2025 (26/06/2025 14:24:03)** Su Ref.: **PR-873425CE**
REGISTRO MERCANTIL (RMMA)
PASEO DE LA CASTELLANA, 44, CP: 28046
MADRID (MADRID)

VIVIENDA EN EDIFICIO

Cliente: **SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000**
Fecha: **26/06/2025**
Ubicación: **CONCEPCION DE LA OLIVA, 12 - PL02 A**
Población: **MADRID**
Provincia: **MADRID** C.P.: **28021**



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4388) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número 30501/2025 con Ref.: PR-873425CE de fecha 26/06/2025, realizado por JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN, el VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de 139.174,62 Euros (CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO CON SESENTA Y DOS EUROS).

VIVIENDA EN EDIFICIO terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 (NIF: B56661051)

Tasador principal JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN

Finalidad GARANTÍA HIPOTECARIA. La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio MADRID (CP: 28021)
Provincia MADRID (MADRID)
Dirección CALLE CONCEPCION DE LA OLIVA, 12 - PL02 A
Registro de la propiedad MADRID, 44
Titular registral SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL

Referencia	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	9874	169	134	3.092	3	2274903VK4627C00048P	28147000847610

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

	Vivienda
Finca registral	9874
Método empleado	actualización alq
Protección	No
Superficie adoptada (m²)	57,31
Superficie útil (m²)	45,85
Valor unitario (€/m²)	2.428,45
VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN (€)	139.174,62

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN: 139.174,62 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	156.398,99
Coste reposición neto (€)	122.018,15
Coef. mercado resultante (k)	1,20
Valor por comparación (€)	146.312,43
Coefficiente ajuste (Ka)	1,000
Valor comparación ajustado (€)	146.312,43
Valor Actualización ALQ (€)	139.174,62
Valor de mercado (€)	146.312,43
VALOR HIPOTECARIO (€)	139.174,62
Valor de seguro ECO/805 (€)	71.064,40
Valor de seguro RD/716 (€)	53.840,03
Valor del suelo (€)	85.334,59
Valor del vuelo (€)	60.977,84
Métodos de Valoración utilizados	Coste--Comparación -- Actualización ALQ
Situación y ocupación	Vivienda arrendada
Visita interior	SI se ha realizado visita interior al inmueble.



Informe de Tasación



Expedientes: **30502/2025 (16/06/2025 20:02:45)** Su Ref.: **PR-873425CE**
REGISTRO MERCANTIL (RMMA)
PASEO DE LA CASTELLANA, 44, CP: 28046
MADRID (MADRID)

VIVIENDA EN EDIFICIO

Cliente: **SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000**
Fecha: **16/06/2025**
Ubicación: **ESCORIAZA, 13 - PL04 DCHA**
Población: **MADRID**
Provincia: **MADRID** C.P.: **28041**



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4388) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número 30502/2025 con Ref.: PR-873425CE de fecha 16/06/2025, realizado por JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN, el VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de 153.090,90 Euros (CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL NOVENTA CON NOVENTA EUROS).

VIVIENDA EN EDIFICIO terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 (NIF: B56661051)

Tasador principal

JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN

Finalidad

GARANTÍA HIPOTECARIA. La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio MADRID (CP: 28041)

Provincia MADRID (MADRID)

Dirección CALLE ESCORIAZA, 13 - PL04 DCHA

Registro de la propiedad MADRID, 16

Titular registral SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL

Referencia	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	20010	5	1.466	1.466	17	7072606VK4617C0008KP	28040000806680

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

	Vivienda
Finca registral	20010
Método empleado	actualización alq
Protección	No
Superficie adoptada (m²)	61,90
Superficie útil (m²)	50,40
Valor unitario (€/m²)	2.473,20
VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN (€)	153.090,90

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN: 153.090,90 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	171.153,50
Coste reposición neto (€)	132.209,12
Coef. mercado resultante (k)	1,21
Valor por comparación (€)	159.330,60
Coefficiente ajuste (Ka)	1,000
Valor comparación ajustado (€)	159.330,60
Valor Actualización ALQ (€)	153.090,90
Valor de mercado (€)	159.330,60
VALOR HIPOTECARIO (€)	153.090,90
Valor de seguro ECO/805 (€)	76.632,20
Valor de seguro RD/716 (€)	58.569,60
Valor del suelo (€)	94.521,30
Valor del vuelo (€)	64.809,30
Métodos de Valoración utilizados	Coste--Comparación -- Actualización ALQ
Situación y ocupación	Vivienda arrendada
Visita interior	SI se ha realizado visita interior al inmueble.



Informe de Tasación



Expediente: **30503/2025 (09/06/2025 17:38:41)** Su Ref.: **PR-873425CE**
REGISTRO MERCANTIL (RMMA)
PASEO DE LA CASTELLANA, 44, CP: 28046
MADRID (MADRID)

VIVIENDA EN EDIFICIO

Cliente: **SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000**
Fecha: **06/06/2025**
Ubicación: **MAR DE LAS ANTILLAS, 13 - PL05 IZ**
Población: **MADRID**
Provincia: **MADRID** C.P.: **28033**



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4388) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número 30503/2025 con Ref.: PR-873425CE de fecha 06/06/2025, realizado por JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN, el VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de 200.140,01 Euros (DOSCIENTOS MIL CIENTO CUARENTA CON UN EUROS).

VIVIENDA EN EDIFICIO terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 (NIF: B56661051)

Tasador principal JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN

Finalidad GARANTÍA HIPOTECARIA. La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio MADRID (CP: 28033)

Provincia MADRID (MADRID)

Dirección CALLE MAR DE LAS ANTILLAS, 13 - PL05 IZ

Registro de la propiedad MADRID, 12

Titular registral SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL

Referencia	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	6158	90	1.687	2.831	10	5208613VK4850G0010EZ	28098000373756

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

	Vivienda
Finca registral	6158
Método empleado	actualización alq
Protección	No
Superficie adoptada (m²)	70,00
Superficie útil (m²)	54,85
Valor unitario (€/m²)	2.859,14
VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN (€)	200.140,01

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN: 200.140,01 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	213.080,00
Coste reposición neto (€)	169.094,10
Coef. mercado resultante (k)	1,23
Valor por comparación (€)	208.726,00
Coefficiente ajuste (Ka)	1,000
Valor comparación ajustado (€)	208.726,00
Valor Actualización ALQ (€)	200.140,01
Valor de mercado (€)	208.726,00
VALOR HIPOTECARIO (€)	200.140,01
Valor de seguro ECO/805 (€)	88.060,00
Valor de seguro RD/716 (€)	75.120,01
Valor del suelo (€)	125.020,00
Valor del vuelo (€)	83.706,00
Métodos de Valoración utilizados	Coste--Comparación -- Actualización ALQ
Situación y ocupación	Vivienda arrendada
Visita interior	SI se ha realizado visita interior al inmueble.



Informe de Tasación



Expediente: **30504/2025 (16/06/2025 19:45:27)** Su Ref.: **PR-873425CE**
REGISTRO MERCANTIL (RMMA)
PASEO DE LA CASTELLANA, 44, CP: 28046
MADRID (MADRID)

VIVIENDA EN EDIFICIO

Cliente: **SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000**
Fecha: **16/06/2025**
Ubicación: **ESPINELA, 15 - PL04 A**
Población: **MADRID**
Provincia: **MADRID** C.P.: **28021**



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4388) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número 30504/2025 con Ref.: PR-873425CE de fecha 16/06/2025, realizado por JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN, el VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de 182.213,62 Euros (CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TRECE CON SESENTA Y DOS EUROS).

VIVIENDA EN EDIFICIO terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 (NIF: B56661051)

Tasador principal JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN

Finalidad GARANTÍA HIPOTECARIA. La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).
El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio	MADRID (CP: 28021)						
Provincia	MADRID (MADRID)						
Dirección	AVENIDA ESPINELA, 15 - PL04 A						
Registro de la propiedad	MADRID, 16						
Titular registral	SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL						
Referencia	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	33494	--	--	--	6	9864601VK3696D0016UR	28040000089656

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

	Vivienda
Finca registral	33494
Método empleado	actualización alq
Protección	No
Superficie adoptada (m²)	79,89
Superficie útil (m²)	63,91
Valor unitario (€/m²)	2.280,81
VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN (€)	182.213,62

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN: 182.213,62 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	199.245,66
Coste reposición neto (€)	152.748,88
Coef. mercado resultante (k)	1,20
Valor por comparación (€)	183.036,78
Coefficiente ajuste (Ka)	1,000
Valor comparación ajustado (€)	183.036,78
Valor Actualización ALQ (€)	182.213,62
Valor de mercado (€)	183.036,78
VALOR HIPOTECARIO (€)	182.213,62
Valor de seguro ECO/805 (€)	96.107,67
Valor de seguro RD/716 (€)	79.075,63
Valor del suelo (€)	103.137,99
Valor del vuelo (€)	79.898,79
Métodos de Valoración utilizados	Coste--Comparación -- Actualización ALQ
Situación y ocupación	Vivienda arrendada
Visita interior	SI se ha realizado visita interior al inmueble.



Informe de Tasación



Expediente: **30505/2025 (16/06/2025 17:25:05)** Su Ref.: **PR-873425CE**
REGISTRO MERCANTIL (RMMA)
PASEO DE LA CASTELLANA, 44, CP: 28046
MADRID (MADRID)

VIVIENDA EN EDIFICIO

Cliente: **SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000**
Fecha: **16/06/2025**
Ubicación: **ENCARNACION OVIOL, 21 - PL02**
Población: **MADRID**
Provincia: **MADRID** C.P.: **28021**



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4388) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número 30505/2025 con Ref.: PR-873425CE de fecha 16/06/2025, realizado por JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN, el VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de 195.215,66 Euros (CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS QUINCE CON SESENTA Y SEIS EUROS).

VIVIENDA EN EDIFICIO terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 (NIF: B56661051)

Tasador principal JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN

Finalidad GARANTÍA HIPOTECARIA. La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).
El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio	MADRID (CP: 28021)						
Provincia	MADRID (MADRID)						
Dirección	CALLE ENCARNACION OVIOL, 21 - PL02						
Registro de la propiedad	MADRID, 44						
Titular registral	SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL						
Referencia	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	27032	--	--	--	7	1570312VK4617B0004HB	28147000832364

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

	Vivienda
Finca registral	27032
Método empleado	actualización alq
Protección	No
Superficie adoptada (m²)	83,00
Superficie útil (m²)	62,29
Valor unitario (€/m²)	2.352,00
VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN (€)	195.215,66

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN: 195.215,66 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	212.978,00
Coste reposición neto (€)	164.195,58
Coef. mercado resultante (k)	1,21
Valor por comparación (€)	198.287,00
Coefficiente ajuste (Ka)	1,000
Valor comparación ajustado (€)	198.287,00
Valor Actualización ALQ (€)	195.215,66
Valor de mercado (€)	198.287,00
VALOR HIPOTECARIO (€)	195.215,66
Valor de seguro ECO/805 (€)	99.434,00
Valor de seguro RD/716 (€)	81.671,66
Valor del suelo (€)	113.544,00
Valor del vuelo (€)	84.743,00
Métodos de Valoración utilizados	Coste--Comparación -- Actualización ALQ
Situación y ocupación	Vivienda arrendada
Visita interior	SI se ha realizado visita interior al inmueble.



Informe de Tasación



Expediente: 30506/2025 (10/06/2025 14:34:31) Su Ref.: PR-873425CE
REGISTRO MERCANTIL (RMMA)
PASEO DE LA CASTELLANA, 44, CP: 28046
MADRID (MADRID)

VIVIENDA EN EDIFICIO

Cliente: SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000
Fecha: 06/06/2025
Ubicación: HUERTA DEL CONVENTO, 5 - PLBAJ B
Población: MADRID
Provincia: MADRID C.P.: 28032



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4388) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número 30506/2025 con Ref.: PR-873425CE de fecha 06/06/2025, realizado por JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN, el VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de 161.527,76 Euros (CIENTO SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS VEINTISIETE CON SETENTA Y SEIS EUROS).

VIVIENDA EN EDIFICIO terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 (NIF: B56661051)

Tasador principal

JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN

Finalidad

GARANTÍA HIPOTECARIA. La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).
El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio MADRID (CP: 28032)

Provincia MADRID (MADRID)

Dirección CALLE HUERTA DEL CONVENTO, 5 - PLBAJ B

Registro de la propiedad MADRID, 8, Sección: 2

Titular registral SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL

Referencia	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	37321	--	--	--	14	8726617VK4782F0002QW	28095001088153

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

	Vivienda
Finca registral	37321
Método empleado	actualización alq
Protección	No
Superficie adoptada (m²)	59,00
Superficie útil (m²)	45,06
Valor unitario (€/m²)	2.737,76
VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN (€)	161.527,76

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN: 161.527,76 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	168.209,00
Coste reposición neto (€)	135.640,41
Coef. mercado resultante (k)	1,23
Valor por comparación (€)	167.147,00
Coefficiente ajuste (Ka)	1,000
Valor comparación ajustado (€)	167.147,00
Valor Actualización ALQ (€)	161.527,76
Valor de mercado (€)	167.147,00
VALOR HIPOTECARIO (€)	161.527,76
Valor de seguro ECO/805 (€)	69.384,00
Valor de seguro RD/716 (€)	62.702,76
Valor del suelo (€)	98.825,00
Valor del vuelo (€)	68.322,00
Métodos de Valoración utilizados	Coste-Comparación -- Actualización ALQ
Situación y ocupación	Vivienda arrendada
Visita interior	SI se ha realizado visita interior al inmueble.

EUROVALORACIONES, S.A. C.I.F. A03525508 - Cód. Banco de España 4388 - Tel. 902 100 218 - Fax 902 103 516 - www.euroval.com



Informe de Tasación



Expedientes: **30507/2025 (10/06/2025 14:51:39)** Su Ref.: **PR-873425CE**
REGISTRO MERCANTIL (RMMA)
PASEO DE LA CASTELLANA, 44, CP: 28046
MADRID (MADRID)

VIVIENDA EN EDIFICIO

Cliente: **SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000**
Fecha: **06/06/2025**
Ubicación: **ALBERTO PALACIOS, 8 - PL03 A**
Población: **MADRID**
Provincia: **MADRID** C.P.: **28021**



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4386) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número **30507/2025** con Ref.: **PR-873425CE** de fecha **06/06/2025**, realizado por **JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN**, el VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **151.680,00** Euros (CIENTO CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA EUROS).

VIVIENDA EN EDIFICIO terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 (NIF: B56661051)

Tasador principal **JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN**

Finalidad **GARANTÍA HIPOTECARIA. La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).**
El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio	MADRID (CP: 28021)						
Provincia	MADRID (MADRID)						
Dirección	CALLE ALBERTO PALACIOS, 8 - PL03 A						
Registro de la propiedad	MADRID, 16						
Titular registral	SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL						
Referencia	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	108706	--	--	--	10	9563403VK3696D0008IX	28040000265180

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

	Vivienda
Finca registral	108706
Método empleado	Comp.Ajustado
Protección	No
Superficie adoptada (m²)	60,00
Superficie útil (m²)	45,14
Valor unitario (€/m²)	2.528,00
VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN (€)	151.680,00

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN: 151.680,00 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	149.640,00
Coste reposición neto (€)	123.407,40
Coef. mercado resultante (k)	1,23
Valor por comparación (€)	151.680,00
Coefficiente ajuste (Ka)	1,000
Valor comparación ajustado (€)	151.680,00
Valor Actualización ALQ (€)	151.686,21
Valor de mercado (€)	151.680,00
VALOR HIPOTECARIO (€)	151.680,00
Valor de seguro ECO/805 (€)	60.780,00
Valor de seguro RD/716 (€)	62.820,00
Valor del suelo (€)	88.860,00
Valor del vuelo (€)	62.820,00
Métodos de Valoración utilizados	Coste-Comparación -- Actualización ALQ
Situación y ocupación	Vivienda arrendada
Visita interior	SI se ha realizado visita interior al inmueble.

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Cod. Banco de España: 4388 - Tel.: 902 100 218 / Fax: 902 103 516 - www.euroval.com



Informe de Tasación



Expedientes: **30508/2025 (24/07/2025 14:11:14)** Su Ref.: **PR-873425CE**
REGISTRO MERCANTIL (RMMA)
PASEO DE LA CASTELLANA, 44, CP: 28046
MADRID (MADRID)

VIVIENDA ADOSADA

Cliente: **SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000**
Fecha: **07/07/2025**
Ubicación: **MONTSENY, 35**
Población: **MADRID**
Provincia: **MADRID** C.P.: **28038**



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4388) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número 30508/2025 con Ref.: PR-873425CE de fecha 07/07/2025, realizado por JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN, la VALORACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de 295.636,64 Euros (DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS CON SESENTA Y CUATRO EUROS).

VIVIENDA ADOSADA terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 (NIF: B56661051)

Tasador principal JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN

Finalidad La finalidad del informe es determinar el VALOR DE MERCADO de un inmueble A EFECTOS DE ASESORAMIENTO.

El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado. En particular, esta valoración NO es válida a efectos de la solicitud o concesión de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en el Real Decreto-ley 24/2021, ni podrá ser usada por una entidad de crédito para cumplir con requerimientos de valoración que le requiera su normativa específica.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio MADRID (CP: 28038)

Provincia MADRID (MADRID)

Dirección CALLE MONTSENY, 35

Registro de la propiedad MADRID, 39, Sección: 12

Titular registral SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL

Referencia	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	5935	--	--	--	6	3926212VK4732F0001LR	28145000002282

VALORACIÓN

	Vivienda
Finca registral	5935
Método empleado	C. Reposición
Protección	No
Superficie adoptada (m²)	208,00
Superficie útil (m²)	169,94
Valor unitario (€/m²)	1.421,33
VALORACIÓN (€)	295.636,64

VALORACIÓN: 295.636,64 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	442.224,64
Coste reposición neto (€)	295.636,64
Coef. mercado resultante (k)	
Valor de mercado (€)	295.636,64
Valor de seguro ECO/805 (€)	242.374,08
Valor de seguro RD/716 (€)	95.786,08
Valor del suelo (€)	199.850,56
Valor del vuelo (€)	95.786,08
Métodos de Valoración utilizados	Coste
Situación y ocupación	Vivienda sin ocupante
Visita interior	SI se ha realizado visita interior al inmueble.



Informe de Tasación



Expedientes: **30509/2025 (24/07/2025 14:47:08)** Su Ref.: **PR-873425CE**
REGISTRO MERCANTIL (RMMA)
PASEO DE LA CASTELLANA, 44, CP: 28046
MADRID (MADRID)

EDIFICIO RESIDENCIAL

Cliente: **SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000**
Fecha: **24/07/2025**
Ubicación: **PEÑA DE LA ATALAYA, 39**
Población: **MADRID**
Provincia: **MADRID** C.P.: **28053**



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4388) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número 30509/2025 con Ref.: PR-873425CE de fecha 24/07/2025, realizado por JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN, la VALORACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de 585.033,13 Euros (QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL TREINTA Y TRES CON TRECE EUROS)

EDIFICIO DE USO RESIDENCIAL terminado**SOLICITANTE Y FINALIDAD**

SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 (NIF: B56661051)

Tasador principal JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN

Finalidad La finalidad del informe es determinar el VALOR DE MERCADO de un inmueble A EFECTOS DE ASESORAMIENTO.
El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado. En particular, esta valoración NO es válida a efectos de la solicitud o concesión de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en el Real Decreto-ley 24/2021, ni podrá ser usada por una entidad de crédito para cumplir con requerimientos de valoración que le requiera su normativa específica.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio MADRID (CP: 28053)

Provincia MADRID (MADRID)

Dirección CALLE PEÑA DE LA ATALAYA, 39

Registro de la propiedad MADRID, 19

Titular registral SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
EDIFICIO	73.069	158	1.487	1.487	3	3611329VK473180001ZB	28053000391766

VALORACIÓN

Tipología	Superficie útil (m²)	Superficie adoptada (m²)	Método empleado	VALORACIÓN (Euros)
V.Edificio	105,43	168,00	Ver desglose	585.033,13

VALORACIÓN: 585.033,13 Euros**OTROS VALORES TÉCNICOS**

Tipología	C.Reposición (Euros)	V. Mercado (Euros)	Coef. K	V. Suelo (Euros)	V. Vuelo (Euros)	V. Seguro ECO/805 (Euros)	V. Seguro RD/716 (Euros)
V.Edificio	449.925,84	585.033,13	1,30	335.664,00	249.369,13	206.808,00	249.369,13
TOTALES	449.925,84	585.033,13		335.664,00	249.369,13	206.808,00	249.369,13

Tipología	V.Actualización (Euros)					
V.Edificio						
TOTALES						

Métodos de Valoración utilizados Coste--Comparación--Actualización -- Residual

Situación y ocupación SIN OCUPANTE

Visita interior SI se ha realizado visita interior al inmueble.



Informe de Tasación



Expedientes: **30510/2025 (11/07/2025 15:08:20)** Su Ref.: **PR-873425CE**
REGISTRO MERCANTIL (RMMA)
PASEO DE LA CASTELLANA, 44, CP: 28046
MADRID (MADRID)

VIVIENDA EN EDIFICIO

Cliente: **SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000**
Fecha: **11/07/2025**
Ubicación: **NUESTRA SEÑORA DE LA TORRE, 9 - PL01**
Población: **MADRID**
Provincia: **MADRID** C.P.: **28031**



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4388) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número 30510/2025 con Ref.: PR-873425CE de fecha 11/07/2025, realizado por JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN DE LUIS SAN ROMAN, el VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de 356.171,97 Euros (TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y UN CON NOVENTA Y SIETE EUROS).

VIVIENDA EN EDIFICIO terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 (NIF: B56661051)

Tasador principal JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN DE LUIS SAN ROMAN

Finalidad GARANTÍA HIPOTECARIA. La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio	MADRID (CP: 28031)
Provincia	MADRID (MADRID)
Dirección	CALLE NUESTRA SEÑORA DE LA TORRE, 9 - PL01
Registro de la propiedad	MADRID, 19
Titular registral	SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL
Referencia Finca Folio Libro Tomo Inscripción Referencia catastral CRU/Observaciones	Vivienda 67610 -- -- -- 3 7003710VK4770C0003HU 28053000826695

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

	Vivienda
Finca registral	67610
Método empleado	Comp.Ajustado
Protección	No
Superficie adoptada (m²)	196,50
Superficie útil (m²)	157,20
Valor unitario (€/m²)	1.812,58
VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN (€)	356.171,97

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN: 356.171,97 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	372.367,50
Coste reposición neto (€)	279.772,77
Coef. mercado resultante (k)	1,27
Valor por comparación (€)	356.171,97
Coefficiente ajuste (Ka)	1,000
Valor comparación ajustado (€)	356.171,97
Valor de mercado (€)	356.171,97
VALOR HIPOTECARIO (€)	356.171,97
Valor de seguro ECO/805 (€)	226.171,50
Valor de seguro RD/716 (€)	209.975,97
Valor del suelo (€)	146.196,00
Valor del vuelo (€)	209.975,97
Métodos de Valoración utilizados	Coste-Comparación
Situación y ocupación	Vivienda sin ocupante
Visita interior	SI se ha realizado visita interior al inmueble.



Informe de Tasación



Expediente: **30511/2025 (02/07/2025 19:07:03)** Su Ref.: **PR-873425CE**
REGISTRO MERCANTIL (RMMA)
PASEO DE LA CASTELLANA, 44, CP: 28046
MADRID (MADRID)

VIVIENDA ADOSADA

Cliente: **SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000**
Fecha: **02/07/2025**
Ubicación: **MORENO NAVARRO, 11 3**
Población: **MADRID**
Provincia: **MADRID** C.P.: **28053**



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4388) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número 30511/2025 con Ref.: PR-873425CE de fecha 02/07/2025, realizado por JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN DE LUIS SAN ROMAN, el VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de 151.898,00 Euros (CIENTO CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS).

VIVIENDA ADOSADA terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

SOLUCION INMOBILIARIA DE INVERSIONES NOVASOL 2000 (NIF: B56661051)

Tasador principal

JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN DE LUIS SAN ROMAN

Finalidad

GARANTÍA HIPOTECARIA. La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio MADRID (CP: 28053)
Provincia MADRID (MADRID)
Dirección CALLE MORENO NAVARRO, 11 3
Registro de la propiedad MADRID, 10, Sección: 1
Titular registral DA GAYO INVERSIONES SL

Referencia	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	86504	--	--	--	12	3617913VK4731H0003YU	28097000270393

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

	Vivienda
Finca registral	86504
Método empleado	Comp.Ajustado
Protección	No
Superficie adoptada (m²)	71,65
Superficie útil (m²)	58,49
Valor unitario (€/m²)	2.120,00
VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN (€)	151.898,00

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN: 151.898,00 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	189.442,60
Coste reposición neto (€)	136.705,33
Coef. mercado resultante (k)	1,11
Valor por comparación (€)	151.898,00
Coeficiente ajuste (Ka)	1,000
Valor comparación ajustado (€)	151.898,00
Valor de mercado (€)	151.898,00
VALOR HIPOTECARIO (€)	151.898,00
Valor de seguro ECO/805 (€)	80.749,55
Valor de seguro RD/716 (€)	43.204,95
Valor del suelo (€)	108.693,05
Valor del vuelo (€)	43.204,95
Métodos de Valoración utilizados	Coste--Comparación
Situación y ocupación	Vivienda sin ocupante
Visita interior	SI se ha realizado visita interior al inmueble.



Informe de Tasación



Expedientes: **39107/2025** (11/07/2025 10:57:25) Su Ref.: **PR-1280625CE**
DESPACHO PROFESIONALES Y CONSULTORAS

VIVIENDA ADOSADA

Cliente: **ARTANA KAM, SL**
Fecha: **11/07/2025**
Ubicación: **PUERTO DE ALMANSA, 29**
Población: **MADRID**
Provincia: **MADRID**

C.P.: **28053**



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4388) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número 39107/2025 con Ref.: PR-1280625CE de fecha 11/07/2025, realizado por JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN DE LUIS SAN ROMAN, el VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de 364.745,60 Euros (TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO CON SESENTA EUROS).

VIVIENDA ADOSADA terminada**SOLICITANTE Y FINALIDAD**

ARTANA KAM, SL (NIF: B43863380)

Tasador principal

JUAN MANUEL DE LUIS SAN ROMAN DE LUIS SAN ROMAN

Finalidad

GARANTÍA HIPOTECARIA. La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio

MADRID (CP: 28053)

Provincia

MADRID (MADRID)

Dirección

CALLE PUERTO DE ALMANSA, 29

Registro de la propiedad

MADRID, 19

Titular registral

GENAR INVERSIONES GLOBALES SL SOCIEDAD UNI

Referencia

Finca

Folio

Libro

Tomo

Inscripción

Referencia catastral

CRU/Observaciones

Vivienda

27327

--

--

--

9

3117429VK4731G0001EL

28053000331526

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

	Vivienda
Finca registral	27327
Método empleado	Comp.Ajustado
Protección	No
Superficie adoptada (m²)	160,00
Superficie útil (m²)	130,26
Valor unitario (€/m²)	2.279,66
VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN (€)	364.745,60

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN: 364.745,60 €**OTROS VALORES TÉCNICOS**

	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	419.040,00
Coste reposición neto (€)	293.596,80
Coef. mercado resultante (k)	1,24
Valor por comparación (€)	364.745,60
Coeficiente ajuste (Ka)	1,000
Valor comparación ajustado (€)	364.745,60
Valor de mercado (€)	364.745,60
VALOR HIPOTECARIO (€)	364.745,60
Valor de seguro ECO/805 (€)	221.280,00
Valor de seguro RD/716 (€)	166.985,60
Valor del suelo (€)	197.760,00
Valor del vuelo (€)	166.985,60
Métodos de Valoración utilizados	Coste--Comparación
Situación y ocupación	Vivienda sin ocupante
Visita interior	SI se ha realizado visita interior al inmueble.