



Madrid, a 29 de mayo de 2026

Cupulas Properties SOCIMI, S.A.U., (en adelante, la “Sociedad” o el “Emisor”), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, así como la Circular 3/2023 sobre la información a suministrar por empresas incorporadas en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante, “BME Scaleup”), por la presente se comunica al mercado la siguiente:

INFORME DE AUDITORIA, CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTES AL AÑO 2025

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2023 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

Ghislain Le Page
Presidente del Consejo de Administración
CUPULAS PROPERTIES SOCIMI S.A.U

CUPULAS PROPERTIES SOCIMI, S.A.U.

Informe de Auditoría
de Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado
al 31 de diciembre de 2.025

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Accionista Único de
CUPULAS PROPERTIES SOCIMI, S.A.U.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **CUPULAS PROPERTIES SOCIMI, S.A.U.** (la Sociedad), que comprenden el balance a **31 de diciembre de 2.025**, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad a **31 de diciembre de 2.025**, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

El epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias” del balance de situación a 31 de diciembre de 2025 incluye los valores contables de los terrenos y construcciones propiedad de la Sociedad, de acuerdo con el detalle dado en la nota 6 de la memoria adjunta y en la nota 4.3 y 6 de la memoria describe los criterios de valoración y los elementos de juicio sobre los que se basa la Dirección para estimar los posibles deterioros.

El análisis de la razonabilidad del importe recuperable de estos activos al 31 de diciembre de 2025 ha sido considerado como aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, el entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio, obtención del informe de valoración elaborado por el experto independiente, a partir del mismo, analizar la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 y la evaluación e idoneidad de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria en relación con la valoración de estos activos.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales de CUPULAS PROPERTIES, S.A.U., correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2.024 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable sobre dichas cuentas anuales el 28 de abril de 2.025.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2.025 cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad, y no forman parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base de trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2.025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

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

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

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

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



PKF ATTEST SERVICIOS
EMPRESARIALES, S.L.

2026 Núm. 31/26/00489
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L.
Inscrita en el ROAC con el N° S 1.520

D. Óscar Roidán Benhayón
Inscrito en el ROAC con el N° 19.987

28 de mayo de 2.026



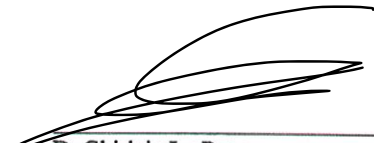
Empresa: CUPULAS PROPERTIES SOCIMI, S.A.U.
C.I.F.: A13788559

Ejercicio: 2025

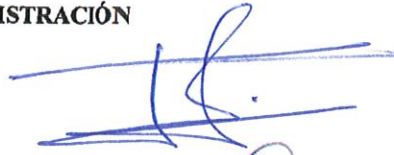
DILIGENCIA DE FIRMA

En cumplimiento de lo dispuesto en la legislación mercantil vigente, el Consejo de Administración de CUPULAS PROPERTIES SOCIMI, S.A.U. suscribe y formula las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 que comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, que comprenden 39 páginas numeradas de la 1 a la 39, junto con el informe de gestión que consta de 2 páginas.

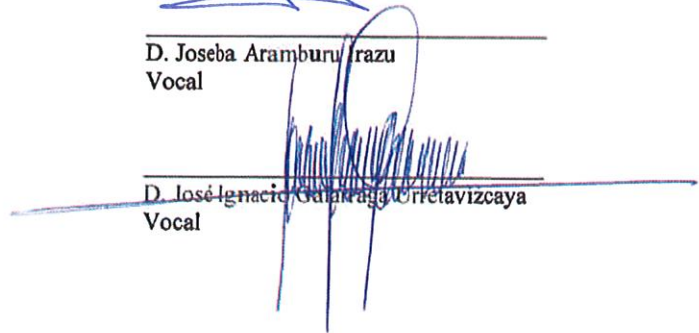
EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



D. Ghislain Le Page
Presidente



D. Joseba Aramburu Irazu
Vocal



D. José Ignacio Galarraga Urretavizcaya
Vocal

En Alicante, a 31 de marzo de 2026



Empresa: CUPULAS PROPERTIES SOCIMI, S.A.U.
C.I.F.: A13788559

Ejercicio: 2025

CUPULAS PROPERTIES SOCIMI, S.A.U.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES

● Balance de situación	3
● Cuenta de pérdidas y ganancias	5
● Estado de ingresos y gastos reconocidos	6
● Estado total de cambios en el patrimonio neto	7
● Estado de flujos de efectivo	8
● Memoria de las cuentas anuales	9
1 Naturaleza y actividades principales.	
2 Bases de presentación de las cuentas anuales	
3 Aplicación del resultado	
4 Normas de registro y valoración	
5 Inmovilizado material	
6 Inversiones inmobiliarias	
7 Inmovilizado intangible	
8 Fondo de comercio	
9 Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar	
10 Política y gestión del riesgo	
11 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	
12 Activos Financieros	
13 Efectivo y otros activos financieros equivalentes	
14 Pasivos Financieros	
15 Patrimonio Neto y Fondos Propios	
16 Existencias	
17 Moneda extranjera	
18 Situación fiscal	
19 Ingresos y gastos	
20 Provisiones y contingencias	
21 Información sobre medioambiente	
22 Derechos de emisión de gases de efecto invernadero	
23 Retribuciones a largo plazo al personal	
24 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio	
25 Subvenciones, donaciones y legados	
26 Combinaciones de negocios	
27 Negocios conjuntos	
28 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas	
29 Hechos posteriores al cierre	
30 Operaciones con partes vinculadas	
31 Información segmentada	
32 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	
33 Otra información	

BALANCE DE SITUACIÓN
correspondiente al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

ACTIVO	Notas Memoria	31/12/2025	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		8.692.577,02	6.683.094,77
<i>II. Inmovilizado material</i>	5	946,06	0,00
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.		946,06	0,00
<i>III. Inversiones inmobiliarias</i>	6	8.691.630,96	6.683.094,77
1. Terrenos.		5.037.179,98	4.237.179,98
2. Construcciones.		3.654.450,98	2.445.914,79
B) ACTIVO CORRIENTE		1.042.848,11	837.210,25
<i>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</i>	12.1	820.725,87	663.473,90
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		238.000,00	89.250,00
a) Clientes por ventas y prest. de servicios a corto plazo		238.000,00	89.250,00
5. Activos por impuesto corriente.	18.3	66.508,41	16.625,01
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	18.1	516.217,46	557.598,89
<i>V. Inversiones financieras a corto plazo.</i>	12.2	173.044,37	24.346,58
5. Otros activos financieros		173.044,37	24.346,58
<i>VI. Periodificaciones.</i>		0,00	742,64
<i>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</i>	13	49.077,87	148.647,13
1. Tesorería.		49.077,87	148.647,13
TOTAL ACTIVO		9.735.425,13	7.520.305,02

Las notas 1 a 33 descritas en la memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2025

BALANCE DE SITUACIÓN
correspondiente al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas Memoria	31/12/2025	31/12/2024
A) PATRIMONIO NETO		6.958.736,99	5.858.609,21
A-I) Fondos Propios.	15.1	6.958.736,99	5.858.609,21
I. Capital.		5.000.000,00	5.000.000,00
1. Capital escriturado.		5.000.000,00	5.000.000,00
III. Reservas.		(5.038,17)	(5.038,17)
2. Otras reservas.		(5.038,17)	(5.038,17)
V. Resultados de ejercicios anteriores.		(136.352,62)	(108.507,68)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores).		(136.352,62)	(108.507,68)
VI. Otras aportaciones de socios.		1.980.000,00	1.000.000,00
VII. Resultado del ejercicio.		120.127,78	(27.844,94)
B) PASIVO NO CORRIENTE		1.515.000,28	1.353.333,50
II. Deudas a largo plazo.		1.515.000,28	1.353.333,50
2. Deudas con entidades de crédito.	14.1	475.000,00	0,00
5. Otros pasivos financieros		1.040.000,28	1.353.333,50
C) PASIVO CORRIENTE		1.261.687,86	308.362,31
III. Deudas a corto plazo.		1.259.166,56	309.166,56
2. Deudas con entidades de crédito.	14.1	0,00	
5. Otros pasivos financieros	14.2	1.259.166,56	309.166,56
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	14.2	2.521,30	(804,25)
3. Acreedores varios.		2.096,65	(812,91)
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	18.1	424,65	8,66
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		9.735.425,13	7.520.305,02

Las notas 1 a 33 descritas en la memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2025

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
correspondiente al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas Memoria	31/12/2025	31/12/2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. <i>Importe neto de la cifra de negocios.</i>	19.1	350.000,04	87.500,01
b) Prestaciones de servicios.		350.000,04	87.500,01
7. <i>Otros gastos de explotación.</i>		(186.780,67)	(103.955,01)
a) Servicios exteriores.	19.4	(179.948,85)	(102.972,25)
b) Tributos.		(6.831,83)	(982,76)
c) Pérdidas, deterioro y variación de prov. por op. comerc.	12.2	0,01	0,00
8. <i>Amortización del inmovilizado.</i>	5 y 7	(37.507,75)	(11.389,94)
13. <i>Otros resultados</i>	19.5	(60,44)	0,00
A.1) Resultado de explotación.		125.651,18	(27.844,94)
14. <i>Ingresos financieros</i>		66,33	0,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		66,33	0,00
b 2) De terceros		66,33	0,00
15. <i>Gastos financieros</i>		(5.589,73)	0,00
b) Por deudas con terceros		(5.589,73)	0,00
A.2) Resultado financiero.		(5.523,40)	0,00
A.3) Resultado antes de impuestos.		120.127,78	(27.844,94)
20. <i>Impuestos sobre beneficios</i>	18.3	0,00	0,00
A.4) Resultado del ejercicio procedente de Op. Continuas		120.127,78	(27.844,94)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		120.127,78	(27.844,94)

Las notas 1 a 33 descritas en la memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 diciembre de 2025

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos
correspondiente al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

	Notas Memoria	31/12/2025	31/12/2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		120.127,78	(27.844,94)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración de activos y pasivos.		0,00	0,00
1. Activos financieros a V.R. con cambios en P.N.			
2. Otros ingresos/gastos.			
II. Por coberturas de flujos de efectivos.		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		0,00	0,00
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.		0,00	0,00
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mant. para venta		0,00	0,00
VI. Diferencias de conversión.		0,00	0,00
VII. Efecto impositivo		0,00	0,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el P.N.		0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros.		0,00	0,00
1. Activos financieros a V.R. con cambios en P.N.			
2. Otros ingresos / gastos.			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo.		0,00	0,00
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		0,00	0,00
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mant. para venta		0,00	0,00
XII. Diferencias de conversión.		0,00	0,00
XIII. Efecto impositivo.		0,00	0,00
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		120.127,78	(27.844,94)

Las notas 1 a 33 descritas en la memoria forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 diciembre 2025

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
A. Saldo, final del ejercicio 2023	5.000.000,00	(5.038,17)		0,00	(108.507,68)	0,00	4.886.454,15
<i>I. Ajustes por cambios de criterio del 2023 y ant.</i>							0,00
<i>II. Ajustes por errores del ejercicio 2023 y ant.</i>							0,00
B. Saldo Ajustado, inicio del ejercicio 2024	5.000.000,00	(5.038,17)		0,00	(108.507,68)	0,00	4.886.454,15
<i>I. Total ingresos y gastos reconocidos.</i>					(27.844,94)		(27.844,94)
<i>II. Operaciones con socios o propietarios</i>	0,00	0,00		1.000.000,00	0,00	0,00	1.000.000,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios.				1.000.000,00			1.000.000,00
<i>III. Otras variaciones del patrimonio neto</i>	0,00	0,00	(108.507,68)	0,00	108.507,68	0,00	0,00
2. Otras variaciones.			(108.507,68)		108.507,68		0,00
C. Saldo, final del ejercicio 2024	5.000.000,00	(5.038,17)	(108.507,68)	1.000.000,00	(27.844,94)	0,00	5.858.609,21
<i>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2024</i>							0,00
<i>II. Ajustes por errores del ejercicio 2024</i>							0,00
D. Saldo Ajustado, inicio del ejercicio 2025	5.000.000,00	(5.038,17)	(108.507,68)	1.000.000,00	(27.844,94)	0,00	5.858.609,21
<i>I. Total ingresos y gastos reconocidos.</i>					120.127,78		120.127,78
<i>II. Operaciones con socios o propietarios</i>	0,00	0,00		980.000,00	0,00	0,00	980.000,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios.				980.000,00			980.000,00
<i>III. Otras variaciones del patrimonio neto</i>	0,00	0,00	(27.844,94)		27.844,94	0,00	0,00
2. Otras variaciones.			(27.844,94)		27.844,94		0,00
E. Saldo, final del ejercicio 2025	5.000.000,00	(5.038,17)	(136.352,62)	1.980.000,00	120.127,78	0,00	6.958.736,99

Las notas 1 a 33 descritas en la memoria forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 diciembre 2025

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
correspondiente al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

	Notas Memoria	2025	2024
A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		120.127,78	(27.844,94)
2. Ajustes al resultado.		43.031,15	11.389,94
a) Amortización del inmovilizado (+)	5 y 7	37.507,75	11.389,94
g) Ingresos financieros (-)		(66,33)	0,00
h) Gastos financieros (+)		5.589,73	0,00
3. Cambios en el capital corriente		(103.300,38)	(373.172,51)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	12.2	(107.368,57)	(372.024,03)
c) Otros activos corrientes (+/-)		742,64	(742,64)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	14.2	3.325,55	(405,84)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(55.406,80)	(16.625,01)
a) Pagos de intereses (-)		(5.589,73)	0,00
c) Cobros de intereses (+)		66,33	0,00
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(49.883,40)	(16.625,01)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		4.451,75	(406.252,52)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
6. Pagos por inversiones (-)		(1.247.045,66)	(3.100.168,00)
c) Inmovilizado material.	5	(990,00)	0,00
d) Inversiones inmobiliarias.	6	(1.096.000,00)	(3.077.334,65)
e) Otros activos financieros.		(150.055,66)	(22.833,35)
7. Cobros por desinversiones (+)		1.357,87	0,00
e) Otros activos financieros.	12.2	1.357,87	
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		(1.245.687,79)	(3.100.168,00)
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		980.000,00	1.000.000,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.		980.000,00	1.000.000,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		161.666,78	0,00
a) Emisión.		475.000,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+).	14.1	475.000,00	
b) <i>Devolución y amortización de</i>		(313.333,22)	0,00
5. Otras deudas(-).		(313.333,22)	
11. Pagos por dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio.		0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		1.141.666,78	1.000.000,00
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
		0,00	0,00
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes			
		(99.569,26)	(2.506.420,52)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		148.647,13	2.655.067,65
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		49.077,87	148.647,13

Las notas 1 a 33 descritas en la memoria forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo al 31/12/2025

MEMORIA NORMAL DE LAS CUENTAS ANUALES correspondiente al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

1.1 Naturaleza y actividades principales

Cupulas Properties Socimi, S.A.U. (en adelante, la Sociedad), anteriormente denominada Costa Cupula Socimi, S.A., es una sociedad anónima española con CIF número A-13788559, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Girona el día 16 de mayo de 2023, inscrita en el Registro Mercantil de Alicante en el diario 381, asiento 1930, en el tomo 4589, folio 162, inscripción 1 con hoja A-186377.

El 28 de febrero de 2025 se elevó a público el acuerdo de cambio de denominación social a Cupulas Properties Socimi, S.A., el cual resulto inscrito en el Registro Mercantil de Alicante con fecha 22 de abril de 2025.

El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la Calle Muelle de Poniente 6, de Alicante.

La Sociedad se constituyó con carácter de unipersonal, suscribiendo y adjudicando la totalidad de las acciones al Sr. Ghislain Le Page. A 31 de diciembre de 2025 no se han producido cambios en la composición accionarial.

1.2 El objeto social de la empresa y sus principales actividades, están definidas con el siguiente detalle:

El objeto social de la Sociedad consiste en:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.

El CNAE de la actividad principal es 6820: Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Junto con la actividad derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos.

La moneda del entorno económico principal en el que opera la empresa es euros.

A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

1.3 Régimen SOCIMI

Cupulas Properties Socimi, S.A.U. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las SOCIMI.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1) Obligación de objeto social:

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

2) Obligación de inversión:

- Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de estos dividendos.
- Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y/o (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. En atención a la actual estructura de la sociedad, no existe Grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos durante un periodo de tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos durante un periodo de tres años.

3) Obligación de negociación en mercado regulado:

Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales las acciones de la Sociedad cotizan en BME Scaleup de BME MTF Equity.

4) Obligación de distribución del resultado:

La Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de seis meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5) Obligación de información.

Las SOCIMIs deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs. Se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, en la cual se determinan los requisitos de acogimiento, siendo algunos de ellos los siguientes:

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, habiendo optado la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en los cuatro balances trimestrales del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.
- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.
- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará en la situación dispuesta en la letra siguiente.
En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.
- Las SOCIMI y entidades residentes en territorio español en las que participan, que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio de la siguiente forma:
 - a) El 100 por ciento de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, en relación con el período de arrendamiento de los activos de 3 años, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

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

Los Administradores de la Sociedad han formulado el 31 de marzo de 2026 las cuentas anuales

6) Capital mínimo:

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cumple con este requisito.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que el incumplimiento se subsane en el ejercicio siguiente, a excepción del incumplimiento de la obligación de reparto de dividendos o la exclusión de cotización que son requisitos no subsanables. En caso de no subsanarse dicho incumplimiento durante el ejercicio posterior, la Sociedad tributará bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades con efectos desde el propio ejercicio.

Con carácter general, el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación igual o superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de sus socios, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución de dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución de dividendo. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades

1.4 Pertenencia a grupo de Sociedades

La Sociedad, no forma parte de un grupo de sociedades en el sentido establecido por el artículo 42 del Código de Comercio. No existen vínculos de control o dependencia con otras entidades que configuren una estructura de grupo, ni se consolidan estados financieros con otras sociedades.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad e imagen fiel

Estas cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le es aplicable, establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil
- La Ley de Sociedades de Capital aprobada por el R.D. 1/2.010, de 2 de julio, y sus posteriores modificaciones.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el R.D. 1.514/2.007, de 16 de noviembre, y sus posteriores modificaciones
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de normativa contable española que le resulte de aplicación.

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera descrito anteriormente y, en particular, con los principios y normas contables en él contenido, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo generados y aplicados durante el ejercicio.

Al no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 257 de la Ley de Sociedades de Capital, el Órgano de Administración presenta las cuentas anuales en modelo normal.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Estas cuentas anuales se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Las correspondientes al ejercicio 2024 anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2025.

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales, o que no tienen importancia relativa de acuerdo con el concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC 2.007.

La información contenida en las presentes cuentas anuales es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad.

2.2 Principios contables

A efectos de conseguir que los estados contables de la Sociedad muestren la imagen fiel de su patrimonio, de su situación financiera y de sus resultados, en la contabilización de las operaciones se ha atendido a su realidad económica y no sólo a su forma jurídica. Cuando se ha considerado que, excepcionalmente, el cumplimiento de los requisitos, principios y criterios contables incluidos en este Plan General de Contabilidad no eran suficientes para mostrar la mencionada imagen fiel, se han tomado decisiones al respecto de manera que esa imagen fiel quede salvaguardada. En general no se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el artículo 38 del Código de Comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad

2.3 Moneda de presentación

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas anuales, balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la presente memoria, se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables.

En la preparación de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2025 se han utilizado ocasionalmente juicios y estimaciones realizadas por la Sociedad, ratificadas por los Administradores, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes Cuentas Anuales futuras.

Estas estimaciones e hipótesis están basadas en la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio y se revisan periódicamente. Sin embargo, es posible que o bien estas revisiones periódicas o bien acontecimientos futuros, obliguen a modificar las estimaciones en próximos ejercicios. En ese caso, los efectos de los cambios de las estimaciones se registrarían de forma prospectiva en la cuenta de pérdidas y ganancias de ese ejercicio y de periodos sucesivos conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 22ª – Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables.

Durante el ejercicio actual no se han producido cambios significativos en los juicios y estimaciones contables utilizados por la Sociedad en ejercicios anteriores.

2.5 Moneda funcional y moneda de presentación

Las Cuentas Anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

2.6 Comparación de la información

Con el fin de que la información comparativa resulte homogénea y represente la imagen fiel del patrimonio de la entidad, se han re expresado las cifras del ejercicio anterior como consecuencia de dos situaciones detectadas.

Se procede a la re expresión retroactiva de las cifras del ejercicio anterior, de conformidad con lo establecido en la normativa contable aplicable. Dicha re expresión supone los siguientes ajustes en el balance de situación a fecha de cierre del ejercicio precedente:

- 1) Incremento de las construcciones en curso en el epígrafe III. Inversiones inmobiliarias (cuenta 221) por importe de 619.834,71 euros, incremento del IVA soportado deducible en el epígrafe III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (cuenta 4700) por importe de 130.165,29 euros y disminución de los anticipos a proveedores del epígrafe II. Existencias (cuenta 407) por importe de 750.000,00 euros
- 2) Disminución de los anticipos a proveedores del epígrafe II. Existencias (cuenta 407) por importe de 8.225,54 euros e incremento de los por prestaciones de servicios del epígrafe V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar. (cuenta 410) por el mismo importe.
- 3) Disminución del inmovilizado material en curso del epígrafe II. Inmovilizado material por importe de 871.200,00 euros, incremento de las construcciones en curso en el epígrafe III. Inversiones inmobiliarias (cuenta 220) por importe de 720.000,00 euros e incremento del IVA soportado deducible en el epígrafe III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (cuenta 4700) por importe de 151.200,00 euros.

Las cifras comparativas del ejercicio anterior que se presentan en las cuentas anuales del ejercicio actual han sido re-expresadas para reflejar estos ajustes, a efectos de que la información comparativa resulte homogénea y representativa de la imagen fiel del patrimonio de la entidad.

Adicionalmente se ha procedido a la re-expresión retroactiva de las cifras comparativas del ejercicio anterior en el balance de situación, de conformidad con lo establecido en la normativa contable aplicable. Dicha re-expresión supone la minoración del epígrafe II. Inmovilizado Material en 871.200,00 €, con el correspondiente incremento de igual importe en el epígrafe III. Inversiones Inmobiliarias, al reclasificar las construcciones en curso que figuraban indebidamente en el primero de los epígrafes citados y cuyo destino es el arrendamiento en el marco del objeto social principal de la Sociedad. La citada reclasificación no tiene efecto alguno sobre el patrimonio neto ni sobre el resultado del ejercicio anterior, afectando exclusivamente a la presentación comparativa del activo no corriente del balance de situación, que ha sido re-expresado para que la información comparativa resulte homogénea y represente la imagen fiel del patrimonio de la entidad.

2.7 Principio de empresa en funcionamiento

La sociedad ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2025 bajo el principio de empresa en funcionamiento, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad.

La Sociedad ha generado un resultado positivo en el ejercicio y mantiene una adecuada estructura financiera y patrimonial, no existiendo por tanto dudas razonables sobre el funcionamiento futuro de la Sociedad, por lo que las presentes cuentas anuales han sido elaboradas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.8 Agrupación de partidas

No hay agrupación de partidas a efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo.

2.9 Elementos recogidos en varias partidas

Todos los elementos patrimoniales están recogidos en una única partida del Balance.

2.10 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio al que corresponden las presentes cuentas anuales no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio anterior.

2.11 Corrección de errores

Se procede a corregir errores contables del ejercicio anterior consistente en

- 1) incorrecta clasificación de los anticipos a inversiones inmobiliarias por las construcciones en curso, contabilizadas IVA incluido por 750.000,00 euros, como anticipos a proveedores (cuenta 407), en lugar de como construcciones (cuenta 221) por importe de 619.834,71 euros y IVA deducible (cuenta 4700) por importe de 130.165,29 euros

- 2) incorrecta clasificación de anticipos a acreedores (cuenta 4109), contabilizadas como anticipos a proveedores (cuenta 407) por importe de 8.225,54 euros.
- 3) incorrecta clasificación de los anticipos a inversiones inmobiliarias para la compra de un terreno, contabilizada IVA incluido, por importe de 871.200,00 euros, como inmovilizado material en curso (cuenta 231), en lugar de como terrenos (cuenta 220) por importe de 720.000,00 euros y IVA deducible (cuenta 4700) por importe de 151.200,00 euros.

Adicionalmente, se ha procedido a la re-expresión retroactiva de las cifras del ejercicio anterior en relación con la clasificación de las construcciones en curso, cuyo importe asciende a 871.200,00 euros. Dicho importe figuraba indebidamente en el epígrafe II. Inmovilizado Material del balance de situación, cuando, dado que su destino es el arrendamiento en el marco del objeto social principal de la Sociedad, debía estar clasificado en el epígrafe III. Inversiones Inmobiliarias. La re-expresión practicada no tiene impacto en el patrimonio neto ni en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anterior, al tratarse de una mera reclasificación entre epígrafes del activo no corriente, si bien afecta a la presentación comparativa del balance de situación a efectos de homogeneidad y correcta imagen fiel.

Durante el ejercicio al que hacen referencia las presentes cuentas anuales no ha sido necesario corregir otros errores procedente de ejercicios anteriores ni del propio ejercicio.

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

3.1 Propuesta de aplicación de resultados del ejercicio:

Durante el ejercicio se ha obtenido un beneficio después de impuestos de 120.127,78 euros (27.844,94 euros de pérdidas al cierre del ejercicio anterior) siendo la propuesta de distribución del resultado del ejercicio formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad la siguiente:

BASE DE REPARTO	Actual	Anterior
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	120.127,78	(27.844,94)
Remanente	0,00	0,00
Reservas voluntarias	0,00	0,00
Otras reservas de libre disposición	0,00	0,00
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN	120.127,78	(27.844,94)
APLICACIÓN A	Actual	Anterior
Reserva legal	12.012,78	0,00
Reserva por fondo de comercio	0,00	0,00
Reservas especiales	0,00	0,00
Reservas voluntarias	0,00	0,00
Dividendo obligatorio SOCIMI (80% s/base)	86.492,00	0,00
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	21.623,00	0,00
Compensación con beneficios futuros	0,00	(27.844,94)
TOTAL APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	120.127,78	(27.844,94)

El resultado positivo del ejercicio 2025, por importe de 120.127,78 euros, se destina un 10% a la dotación de la reserva legal y del importe restante el 80% a la distribución del dividendo obligatorio SOCIMI y el 20% restante a la compensación de las pérdidas de ejercicios anteriores.

3.2 Distribución de dividendos a cuenta en el ejercicio

Ni durante el presente ejercicio, ni durante el anterior, se han distribuido dividendos a cuenta del resultado del ejercicio.

3.3 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad, en su condición de SOCIMI acogida al régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, está obligada a distribuir obligatoriamente, en forma de dividendos, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio procedentes de rentas de arrendamiento, el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal, y el 100% de los beneficios procedentes de dividendos distribuidos por las entidades participadas que tributen bajo este mismo régimen especial.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará con carácter prioritario a la compensación de estas pérdidas.

Por tanto, la Sociedad tiene la obligación legal de distribuir dividendos en los porcentajes mínimos indicados, de conformidad con el régimen especial de SOCIMIs, una vez atendida, en su caso, la compensación de pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las Cuentas Anuales han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación señaladas en el Plan General de Contabilidad vigente.

Los principios contables y normas de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales son los que se describen a continuación:

4.1 Inmovilizado intangible

Los inmovilizados intangibles se registran por su coste de adquisición y producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

La Sociedad reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro. Los criterios para su reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, si procede, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, son similares a los aplicados para los activos materiales.

4.1.1 Deterioro de valor de inmovilizado intangible

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los importes en libros de su inmovilizado intangible para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor por deterioro. En caso de que exista cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo correspondiente para determinar el importe del deterioro necesario. Los cálculos del deterioro de estos elementos del inmovilizado intangible se efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo intangible en ejercicios anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el deterioro.

4.2 Inmovilizado material

4.2.1 Coste

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Asimismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

No se han realizado trabajos de la empresa para su inmovilizado.

4.2.2 Vida útil y amortizaciones

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

La amortización de los elementos del inmovilizado material de forma lineal durante su vida útil estimada. Ver nota 5.2.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

4.2.3 Deterioro de valor de los activos materiales

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los importes en libros de su inmovilizado para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor por deterioro. En caso de que exista cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo correspondiente para determinar el importe del deterioro necesario. Los cálculos del deterioro de estos elementos del inmovilizado material se efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo material en ejercicios anteriores son revertidas cuando se producen un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite de valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el deterioro.

4.3 Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

La Dirección analiza al cierre de cada ejercicio la existencia de indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias. En caso de existir indicios, estima su importe recuperable como el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. Para dicha estimación se considera, entre otros elementos, el valor de referencia determinado anualmente por la Dirección General del Catastro, que constituye la base imponible mínima a los efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP AJD) y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD). Dicho valor de referencia se fija conforme al procedimiento previsto en la Ley del Catastro Inmobiliario y en la Ley 11/2021, a partir de precios de mercado obtenidos de compraventas formalizadas ante notario.

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

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

4.4 Arrendamientos y operaciones similares

4.4.1 Cuando la sociedad actúa como arrendador:

a) Arrendamientos financieros:

Los arrendamientos en los que la Sociedad transfiere los riesgos y beneficios derivados de la propiedad del bien arrendado se clasifican como arrendamientos financieros. La sociedad reconoce una partida deudora por el valor actual de los pagos por arrendamientos descontados al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe corresponde a los intereses no devengados. Los intereses se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devengan de acuerdo al tipo de interés efectivo.

b) Arrendamientos operativos:

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos

En los casos en los que la Sociedad ha arrendado elementos de su inmovilizado mediante arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo a su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

4.4.2 Cuando la sociedad actúa como arrendatario:

a) Arrendamientos financieros:

Los arrendamientos en los que la Sociedad asume los riesgos y beneficios derivados de la propiedad del bien arrendado se clasifican como arrendamientos financieros.

En los arrendamientos financieros, en los que la sociedad actúa como arrendatario, al inicio del plazo del arrendamiento, reconoce un activo, conforme a su naturaleza, y un pasivo por el menor del valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, actualizados al tipo de interés explícito del contrato y si éste no se puede determinar se usará el tipo de interés de la sociedad para operaciones similares. Los costes directos iniciales se incluyen como mayor valor del activo. Los pagos mínimos se dividen entre la carga financiera y la reducción de la deuda pendiente de pago.

La carga financiera se distribuye durante el plazo del arrendamiento en la cuenta de resultados, con el objeto de obtener un tipo de interés constante en cada ejercicio sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. La obligación de pago derivada del arrendamiento, neta de carga financiera, se presenta en deudas a pagar a corto plazo o largo plazo en función de su vencimiento. Las cuotas de arrendamiento contingentes se registran como gasto cuando es probable que se vaya a incurrir en las mismas.

b) Arrendamientos operativos:

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos.

Los gastos del arrendamiento, cuando la sociedad actúa como arrendatario, se imputan linealmente a la cuenta de resultados durante la vigencia del contrato con independencia de la forma estipulada en dicho contrato para el pago de los mismos. En el caso de que en el contrato se hubiese establecido incentivos al mismo por parte del arrendador consistentes en pagos a realizar por éste que deberían corresponder al arrendatario, los ingresos procedentes de los mismos se imputan a resultados como una reducción en los costes de dicho contrato de una forma lineal al igual que los gastos de arrendamiento.

4.5 Instrumentos financieros

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel.

4.5.1 Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a) Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- Créditos por operaciones comerciales originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

b) Activos financieros a coste: incluye inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales), así como las restantes inversiones en instrumento de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.

c) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los costes registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Los activos financieros a coste se valorarán posteriormente también a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un “test de deterioro” para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. El registro del deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es dotar aquellas cuentas que presentan una insolvencia manifiesta tras la valoración individual de cada cuenta por cobrar.

La sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.5.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad corresponden a pasivos financieros a coste amortizado y son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los ha generado.

4.5.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

4.6 Existencias

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

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

Cuando se ha debido asignar valor a bienes concretos que forman parte de un inventario de bienes intercambiables entre sí, se ha adoptado con carácter general el método del precio medio o coste medio ponderado. El método FIFO también ha sido aceptado.

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

La Sociedad cataloga individualmente los artículos a depreciar en función de su rotación en el almacén, clasificando las referencias de lenta rotación como artículos a “agotar o promocionar”, estimando el deterioro correspondiente sobre el coste de adquisición de estos artículos.

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.8 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se atribuye como patrimonio neto.

4.9 Subvenciones, donaciones y legados recibidos

Las subvenciones que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos hasta cumplir las condiciones para considerarse no reintegrables, mientras que las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención. Las subvenciones no reintegrables recibidas de los socios se registran directamente en fondos propios.

A estos efectos, una subvención se considera no reintegrable cuando existe un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, se han cumplido todas las condiciones establecidas para su concesión y no existen dudas razonables de que se cobrará.

Las subvenciones de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido y las subvenciones no monetarias por el valor razonable del bien recibido, referidos ambos valores al momento de su reconocimiento.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con la adquisición de inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de los correspondientes activos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance. Por su parte, las subvenciones no reintegrables relacionadas con gastos específicos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo ejercicio en que se devengan los correspondientes gastos y las concedidas para compensar déficit de explotación en el ejercicio en que se conceden, salvo cuando se destinan a compensar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputan en dichos ejercicios.

4.10 Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se han convertido a euros aplicando al importe en moneda extranjera el tipo de cambio de contado en las fechas en las que se realizan.

Las diferencias positivas y negativas que se ponen de manifiesto en la liquidación de las transacciones en moneda extranjera y en la conversión a euros de activos y pasivos monetarios en moneda extranjera, se reconocen en resultados.

4.11 Impuesto sobre Sociedades

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Los activos o pasivos sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

4.11.1 Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

Los pasivos por impuesto diferido derivados de diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos excepto que surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado ni a la base imponible fiscal.

4.11.2 Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

Los activos por impuesto diferido derivados de diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación. Los activos que surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal, no son objeto de reconocimiento.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto.

Las oportunidades de planificación fiscal, sólo se consideran en la evaluación de la recuperación de los activos por impuesto diferido, si la Sociedad tiene la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

4.11.3 Valoración

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

4.11.4 Compensación y clasificación

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios corriente si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar las deudas de forma simultánea.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

4.11.5 Régimen SOCIMI

Con fecha 16 de mayo de 2023, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, sobre el Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos 11, 111 y IV de dicha normal. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades.

La entidad estará sometida a gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dicho dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen también tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades

4.12 Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos derivados de los contratos con clientes deben reconocerse en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes.

Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleje la contraprestación que la Sociedad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

1. Identificar el/los contratos del cliente:
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

En base a ese modelo de reconocimiento, las ventas de bienes se reconocen cuando los productos han sido entregados al cliente y el cliente los ha aceptado, aunque no se hayan facturado, o, en caso aplicable, los servicios han sido prestados y la cobrabilidad de las correspondientes cuentas a cobrar está razonablemente asegurada.

Los gastos se reconocen atendiendo a su devengo, de forma inmediata en el supuesto de desembolsos que no vayan a generar beneficios económicos futuros o cuando no cumplen los requisitos necesarios para registrarlos contablemente como activo.

Las ventas se valoran netas de impuestos y descuentos.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, estos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad clasifica los dividendos e intereses obtenidos en su condición de Sociedad dominante como importe neto de la cifra de negocios en tanto la Sociedad posee diferentes actividades. Es decir, se entiende que los ingresos producidos por las diferentes actividades de la Sociedad se considerarán en el cómputo de las actividades ordinarias, en la medida que se obtienen de forma regular y periódica y se derivan del ciclo económico de producción, comercialización o prestación de servicios de la Sociedad. Las provisiones por deterioro de inversiones en empresas del grupo, así como los créditos con empresas del grupo, también se clasifican como actividades ordinarias.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declare el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

El grado de realización de los servicios prestados, es determinado por un técnico con la acreditación necesaria que emite la correspondiente certificación.

4.13 Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado del que es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Los importes reconocidos en el balance corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.14 Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y obligaciones de orden social, obligatorias o voluntarias, de la Sociedad devengadas, en cada momento reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones y retribuciones variables, así como los gastos asociados a las mismas.

4.14.1 Retribuciones a corto plazo

Este tipo de retribuciones se valoran, sin actualizar, por el importe que se ha de pagar por los servicios recibidos, registrándose con carácter general como gastos de personal del ejercicio y figurando en una cuenta de pasivo del balance la situación por la diferencia entre el gasto total devengado y el importe satisfecho a cierre del ejercicio.

4.14.2 Indemnizaciones por cese

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. Dichas indemnizaciones se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo o a la fecha de jubilación. Los pagos por indemnizaciones cuando surgen, se cargan a gastos en el momento que se toma la decisión de efectuar el despido.

Al cierre del ejercicio actual y anterior, no existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria la creación de una provisión por este concepto.

La Sociedad ha registrado en el epígrafe de Gastos de personal de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, el gasto correspondiente a las indemnizaciones devengadas por los despidos realizados durante el ejercicio actual.

4.15 Transacciones entre empresas del grupo

Las transacciones entre empresas del grupo, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

4.16 Medioambiente

Al cierre del ejercicio actual y anterior, no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante los ejercicios, así como tampoco se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

El Consejo de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre del ejercicio actual y anterior.

4.17 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.18 Ajustes por periodificación

La Sociedad reconoce como Ajustes por periodificación del activo del balance de situación los gastos que, habiendo sido satisfechos en el ejercicio, corresponden a otro posterior.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

5.1 Estado de movimientos del inmovilizado material

El detalle de este capítulo, así como del movimiento experimentado durante el ejercicio, referente a bienes afectos directamente a la explotación es el siguiente:

Coste:	31/12/2024	Total Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2025
Mobiliario	0,00	990,00			990,00
TOTAL	0,00	990,00	(0,00)	0,00	990,00

Coste:	31/12/2023	Total Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2024
Mobiliario	0,00	0,00			0,00
TOTAL	0,00	0,00	(0,00)	0,00	0,00

Amortización Acumulada:	31/12/2024	Dotación	Bajas	Trasposos	31/12/2025
Mobiliario	(0,00)	(43,94)			(43,94)
TOTAL	(0,00)	(43,94)	0,00	0,00	(43,94)

Amortización Acumulada:	31/12/2023	Dotación	Bajas	Trasposos	31/12/2024
Mobiliario	(0,00)	(0,00)			(0,00)
TOTAL	(0,00)	(0,00)	0,00	0,00	(0,00)

Valor neto contable:	Actual	Anterior
Mobiliario	946,06	0,00
Total Valor Neto Contable	946,06	0,00

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos, que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

5.2 Otra información

El detalle de la vida útil estimada para cada grupo de elementos del inmovilizado material es el siguiente:

Elemento:	Vida Útil
Mobiliario	20 años

Ni durante el ejercicio actual, ni durante el ejercicio anterior, se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro significativas para ningún inmovilizado material individual.

No hay Compromisos firmes de compra y fuentes previsibles de financiación, ni compromisos firmes de venta.

No hay elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio actual anterior:

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado intangible. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

No hay bienes adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero a cierre del ejercicio actual y anterior

No se han vendido elementos de inmovilizado material en el ejercicio actual y anterior

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Estado de movimientos de las inversiones inmobiliarias

El análisis del movimiento de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio, se muestra en la siguiente tabla:

Coste:	31/12/2024	Total Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2025
Terrenos	4.237.179,98			800.000,00	5.037.179,98
Anticipo terrenos	720.000,00	80.000,00		(800.000,00)	0,00
Construcciones	992.551,88				992.551,88
Construcciones en curso	744.752,85	1.966.000,00			2.710.752,85
TOTAL	6.694.484,71	2.046.000,00	0,00	0,00	8.740.484,71

Coste:	31/12/2023	Total Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2024
Terrenos	1.829.731,86	2.407.448,12			4.237.179,98
Anticipo terrenos	0,00	720.000,00			720.000,00
Construcciones	0,00	992.551,88			992.551,88
Construcciones en curso	124.918,14	619.834,71			744.752,85
TOTAL	1.954.650,00	4.739.834,71	0,00	0,00	6.694.484,71

Amortización:	31/12/2024	Dotación	Bajas	Traspasos	31/12/2025
Construcciones	(11.389,94)	(37.463,81)			(48.853,75)
TOTAL	(11.389,94)	(37.463,81)	0,00	0,00	(48.853,75)

Amortización:	31/12/2023	Dotación	Bajas	Traspasos	31/12/2024
Construcciones	0,00	(11.389,94)			(11.389,94)
TOTAL	0,00	(11.389,94)	0,00	0,00	(11.389,94)

Valor neto contable:	Actual	Anterior
Terrenos	5.037.179,98	4.237.179,98
Anticipo terreno	0,00	720.000,00
Construcciones	943.698,13	981.161,94
Construcciones en curso	2.710.752,85	744.752,85
Total Valor Neto Contable	8.691.630,96	6.683.094,77

La totalidad de las altas de construcciones en curso por importe de 1.966.000,00 euros, así como la compra del terreno por 800.000,00 euros corresponden a certificaciones de obra emitidas por Construcciones Lantegui, S.A. (ver nota 30).

6.2 Otra información

La Sociedad, en su condición de SOCIMI acogida al régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, tiene como objeto social principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. En consecuencia, la totalidad de los inmuebles de los que es titular la Sociedad, tanto los que se encuentran en explotación como aquellos que están actualmente en fase de construcción o desarrollo, quedan clasificados en el epígrafe III. Inversiones Inmobiliarias del balance de situación, al estar afectos al cumplimiento de dicho objeto social. Esta clasificación resulta determinante no solo desde el punto de vista contable, sino también a efectos del cumplimiento de los requisitos de inversión exigidos por la citada Ley 11/2009, que establece que al menos el 80% del activo de la Sociedad debe estar integrado por bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, computándose a estos efectos tanto los inmuebles en explotación como los que se encuentren en fase de promoción o construcción con dicho destino.

El detalle de los inmuebles que componen este epígrafe es como sigue:

	Actual			Anterior		
	Terreno	Construcción	En curso	Terreno	Construcción	En curso
Las Monjas	1.200.900,00		206.611,57	1.200.900,00		206.611,57
Santa Barbara, 2 Altea	628.831,86		1.381.529,71	628.831,86		331.529,71
Plaza de la Cruz, 8	2.407.448,12	922.551,88		2.407.448,12	922.551,88	
Santa Barbara, 6 Altea – Las Torres	800.000,00		1.122.611,57	---		206.611,57
Total	5.037.179,98	922.551,88	2.710.752,85	4.237.179,98	922.551,88	744.752,85

El detalle de los ingresos y gastos por los inmuebles en arrendamiento es como sigue:

	Actual			Anterior		
	Ingresos	Gastos Directos	Amortización	Ingresos	Gastos Directos	Amortización
Las Monjas	0,00	241,36	0,00	0,00	0,00	0,00
Santa Barbara, 2 Altea	0,00	1.031,76	8.867,00	0,00	0,00	0,00
Plaza de la Cruz, 8	350.000,04	4.993,21	21.078,74	87.500,01	0,00	11.389,94
Santa Barbara, 6 Altea – Las Torres	0,00	0,00	7.562,01	0,00	0,00	0,00
Total	350.000,04	6.266,33	37.507,75	87.500,01	0,00	11.389,94

Para la construcción del inmueble sito en Calle Santa Bárbara, nº 2, 03590-Altea (Alicante), la sociedad formalizó con fecha 24 de noviembre de 2025 un préstamo hipotecario, por importe de 1.000.000,00 euros, cuya hipoteca ha sido constituida sobre el propio inmueble en construcción. Las condiciones financieras detalladas de dicho préstamo se recogen en la nota 14.1 de la presente memoria.

Para la construcción del inmueble sito en Calle Santa Bárbara, nº 6, 03590-Altea (Alicante), la sociedad formalizó con fecha 26 de noviembre de 2025 un préstamo hipotecario, por importe de 1.634.199,21 euros, cuya hipoteca ha sido constituida sobre el propio inmueble en construcción. Las condiciones financieras detalladas de dicho préstamo se recogen en la nota 14.1 de la presente memoria.

NOTA 7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La Sociedad no cuenta con activos de naturaleza intangible en el ejercicio actual ni en el ejercicio anterior, por lo que este epígrafe no presenta saldo en ninguno de los dos ejercicios comparados.

NOTA 8. FONDO DE COMERCIO

La Sociedad no tiene activado ningún fondo de comercio.

NOTA 9. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

9.1 Arrendamientos financieros:

La sociedad no ha suscrito ni mantiene ningún contrato de arrendamiento financiero durante el presente ejercicio, al igual que tampoco existió operación alguna de esta naturaleza en el ejercicio anterior, por lo que no procede desglose ni información adicional al respecto en este ámbito.

9.2 Arrendamientos operativos:

Los movimientos durante el ejercicio de los arrendamientos operativos, tanto desde la perspectiva del arrendador, como del arrendatario, son los siguientes:

9.2.1 Arrendamientos operativos: Información del arrendador

Durante el ejercicio, la sociedad ha obtenido ingresos por arrendamiento de uno de sus inmuebles por importe de 350.000,04 euros (89.250,00 euros el ejercicio anterior). Dado que la sociedad tributa bajo el régimen especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario), cuya actividad principal es precisamente el arrendamiento de bienes inmuebles, dichos ingresos se clasifican en la cuenta 705 – Prestaciones de servicios, formando parte del importe neto de la cifra de negocios.

En relación con el contrato de arrendamiento del inmueble, las cuotas mensuales pactadas ascienden a 29.166,67 euros. De acuerdo con las condiciones contractuales establecidas, el arrendatario está obligado a comunicar la resolución del contrato con un preaviso mínimo de dos mensualidades, por lo que los cobros futuros mínimos comprometidos ascienden a 58.333,34 euros, correspondientes a dicho período de preaviso. No existen otros compromisos de cobro futuro más allá de los derivados de las condiciones de preaviso estipuladas en el contrato.

9.2.1 Arrendamientos operativos: Información del arrendatario

Durante el ejercicio se han registrado como arrendamientos operativas únicamente gastos por importe de 94,00 euros (0,00 euros el ejercicio anterior), correspondientes al registro y/o renovación del dominio web de la sociedad. Dicho importe representa el canon satisfecho por el derecho de uso del nombre de dominio durante el ejercicio, sin que incluya ningún otro concepto adicional.

NOTA 10. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

10.1 Factores de riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

10.2 Factores de riesgo de liquidez

Se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del administrador sobre la capacidad generadora de efectivo, la Sociedad tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario para realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios de que la Sociedad tenga problemas de liquidez

10.3 Factores de riesgo de tipos de interés

El riesgo de fluctuación de tipos de interés es bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a deuda. La política de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos de interés mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc.... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto no significativo en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de esta y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tampoco tenía contratadas coberturas de tipos de interés.

10.4 Factores de riesgo de tipos de mercado

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

NOTA 11. INVERSIONES FINANCIERAS EN EMPRESAS DEL GRUPO

La sociedad no ha realizado inversiones financieras en empresas del grupo ni en sociedades multigrupo o asociadas durante el presente ejercicio, no existiendo tampoco operaciones de esta naturaleza en el ejercicio anterior, por lo que no procede desglose ni información adicional al respecto.

NOTA 12. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración novena del PGC, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas es el siguiente:

12.1 Activos financieros a corto plazo

	Activos Financieros a Corto Plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos/Derivados/ Otros	
	Actual	Anterior	Actual	Anterior	Actual	Anterior
Activos a coste amortizado:						
- Deud. com. y otras ctas a cobrar ¹					820.725,87	663.473,90
- Fianzas y depósitos					24.346,58	24.346,58
- Cta. Cte. Socios y Admin. (nota 33)					148.697,79	0,00
Activos a V.R. con cambios en PyG						
Activos a coste:						
Activos a V.R con cambios en P.N.						
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	993.770,24	536.620,48

¹ Incluye los saldos con Administraciones Públicas

12.2.1 Créditos/Derivados/Otros

Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar a Corto Plazo:

El detalle de esta partida del activo financiero a corto es como sigue:

Descripción	Actual	Anterior
Cientes (euros)	238.000,00	89.250,00
Activos por impuesto corriente. (nota 18.1)	66.508,41	16.625,01
Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 18.1)	516.217,46	557.598,89
Total	820.725,87	663.473,90

Cuenta Corriente con Socios y Administradores

La cuenta corriente con socios y administradores refleja un saldo deudor por importe de 148.697,79 euros (0,00 euros acreedores al cierre del ejercicio anterior).

No se han devengado intereses por el saldo de esta cuenta corriente.

Fianzas y depósitos

El importe de 24.346,58 euros registrado en el epígrafe de inversiones financieras a corto plazo corresponde íntegramente a depósitos constituidos en notaría para el pago de las operaciones firmadas en el ejercicio y que se encuentran pendientes de liquidar al cierre.

NOTA 13. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

El epígrafe de efectivo y otros activos líquidos del balance de situación se desglosa como sigue:

	Actual	Anterior
Caja	0,00	0,00
Bancos e inst. de crédito c/c vista, euros	49.077,87	148.647,13
Total	49.077,87	148.647,13

No existe, al cierre del ejercicio actual, ningún tipo de restricción a la disponibilidad de los saldos mantenidos en cuentas a la vista.

Al cierre del ejercicio no existen activos, ni pasivos denominados en moneda extranjera. Tampoco se han efectuado durante el ejercicio transacciones en moneda distinta del euro.

NOTA 14. PASIVOS FINANCIEROS

Las categorías de los pasivos financieros mantenidos por la Sociedad al 31 de diciembre son como sigue:

	Pasivos Financieros a Largo Plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros	
	Actual	Anterior	Actual	Anterior	Actual	Anterior
Pasivos a coste amortizado:						
- Deudas con entidades de crédito	475.000,00	0,00				
- Proveedores de inmovilizado	1.040.000,28	1.353.333,50			0,00	0,00
Pasivos a VR con cambios en PyG:						
Derivados de cobertura						
TOTAL	1.515.000,28	1.353.333,50	0,00	0,00	0,00	0,00

	Pasivos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros	
	Actual	Anterior	Actual	Anterior	Actual	Anterior
Pasivos a coste amortizado:						
- Acreed. com. y otras ctas. pagar					2.521,30	(804,26)
- Deudas con entidades de crédito		0,00				
- Proveedores de inmovilizado	1.259.166,56	309.166,56				
Pasivos a VR con cambios en PyG:						
Derivados de cobertura						
TOTAL	1.259.166,56	309.166,56	0,00	0,00	2.521,30	(804,26)

14.1 Deudas con Entidades de Crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre es como sigue:

	Actual		Anterior	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Préstamos bancarios	---	475.000,00	---	0,00
Deudas por crédito dispuesto	---	---	---	---
Deudas por efectos descontados	---	---	---	---
Acreeedores por arrendamiento financiero	---	---	---	---
Total	0,00	475.000,00	0,00	0,00

Préstamos bancarios

Bankinter

Con fecha 24 de noviembre de 2025, la Sociedad ha formalizado préstamo hipotecario por importe límite 1.000.000,00 euros, destinado a financiar la construcción del inmueble sito en Calle Santa Bárbara, nº 2, 03590-Altea (Alicante), finca registral nº 43.921 del Registro de la Propiedad de Altea, constituyendo hipoteca sobre esta finca. Al cierre del ejercicio se han dispuesto 475.000,00 euros de este préstamo.

El préstamo tiene un vencimiento final el 24 de noviembre de 2040, articulándose mediante 174 cuotas mensuales de amortización una vez finalizado el periodo de carencia. El primer pago de cuota de amortización está previsto para el 24 de junio de 2026. Con carácter previo a dicha fecha, el contrato establece un periodo de carencia de capital hasta el 24 de mayo de 2026, durante el cual únicamente se devengan intereses.

En cuanto al tipo de interés, el préstamo devenga un tipo fijo del 4,20% anual durante el primer año de vigencia, y a partir de dicha fecha, el tipo se revisa anualmente tomando como referencia el Euríbor a 12 meses, al que se añade un diferencial de 0,85 puntos porcentuales, bonificable hasta 0,75 puntos en caso de contratación de los productos vinculados.

La disposición del capital se articula por tramos vinculados al avance de la construcción del inmueble: un primer tramo del 20% del importe total, equivalente a 200.000,00 euros, se entrega cuando se haya ejecutado al menos el 60% de la edificación; un segundo tramo del 55% se libera contra certificaciones de obra realizadas, a razón de un 25% por cada 10% de avance de obra a partir del 70% de ejecución; y el 25% restante, equivalente a 250.000,00 euros, se entrega una vez finalizada la construcción, previa acreditación mediante escritura de Declaración de Obra Nueva y obtención de la Licencia de Primera Ocupación.

Caixa Altea

Con fecha 26 de noviembre de 2025, la Sociedad ha formalizado préstamo hipotecario por importe límite 1.634.199,21 euros, destinado a financiar la construcción del inmueble sito en Calle Santa Bárbara, nº 6, 03590-Altea (Alicante), finca registral nº 2.974 del Registro de la Propiedad de Altea, constituyendo hipoteca sobre esta finca. Al cierre del ejercicio se han dispuesto 0,00 euros de este préstamo.

El préstamo tiene un vencimiento final el 26 de noviembre de 2040, articulándose mediante 162 cuotas mensuales de amortización una vez finalizado el periodo de carencia de 18 meses. El primer pago de cuota de amortización está previsto para el 26 de junio de 2027. Con carácter previo a dicha fecha, el contrato establece un periodo de carencia de capital hasta el 26 de mayo de 2027, durante el cual únicamente se devengan intereses.

En cuanto al tipo de interés, el préstamo devenga un tipo fijo del 3,00% anual durante el primer año de vigencia, y a partir de dicha fecha, el tipo se revisa anualmente tomando como referencia el Euríbor a 12 meses, al que se añade un diferencial de 2,75 puntos porcentuales, bonificable hasta en 1,00 puntos en caso de contratación de los productos vinculados.

La disposición del préstamo se realiza mediante ingreso en una cuenta especial condicionada, cuya liberación está supeditada al cumplimiento de determinados requisitos, entre ellos la inscripción de la hipoteca y la correcta formalización de seguros. Los fondos se disponen de forma progresiva: hasta un 90% del importe se libera en función del avance de la obra, mediante certificaciones de ejecución verificadas, y el 10% restante se libera a la finalización de la construcción, previa acreditación documental correspondiente.

El préstamo está garantizado mediante hipoteca constituida sobre el inmueble descrito, con un valor de tasación a efectos de subasta de aproximadamente 1.717.065,24 euros, que podrá elevarse hasta 2.513.115,96 euros una vez finalizadas las obras. La responsabilidad hipotecaria total se fija en los siguientes términos: principal de 1.634.199,21 euros; intereses ordinarios hasta un máximo de 65.367,97 euros; intereses de demora hasta un máximo de 147.077,93 euros; y costas y gastos por importe de 114.393,94 euros.

14.2 Proveedores de inmovilizado

En el marco de la actividad principal de la sociedad, consistente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y dada la naturaleza propia del régimen especial de SOCIMI al que se encuentra acogida la entidad, la sociedad mantiene deudas con proveedores de inmovilizado, derivadas de las inversiones en curso relacionadas con la construcción y rehabilitación de sus inmuebles. Dichas deudas se clasifican entre el corto y el largo plazo en función de su vencimiento, reflejándose en el pasivo del balance las obligaciones de pago pendientes con los distintos proveedores y contratistas vinculados a las obras en ejecución, de conformidad con los plazos de pago acordados contractualmente.

El detalle de las deudas con proveedores de inmovilizado es como sigue:

Descripción	Importe Total	Actual		Anterior	
		Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Construcciones Lantegui, S.L.	3.016.666,48	263.333,30	789.999,88	263.333,30	1.053.333,18
Cortes Ortuño, J.I.	383.333,52	45.833,26	250.000,40	45.833,26	263.333,30
C. Lantegui – Certif Obra Pte Emitir	950.000,00	950.000,00	---	---	---
Total		1.259.166,56	1.040.000,28	309.166,56	1.353.333,50

El 13 de mayo de 2024 se elevó a público la compra por parte de la Sociedad del Edificio denominado “Casa Salvabellaguada”, con fachada a Plaza de la Cruz, 8 de Altea (Alicante) por importe de 3.400.000,00 euros, pagando 1.700.000,00 euros antes de la elevación a público, reteniendo 383.333,52 euros para el pago de condición resolutoria que grava la finca mediante pago aplazado mediante 92 cuotas mensuales de 4.166,66 euros y aplazando el 1.316.666,48 euros restantes a pagar el 31 de marzo de 2025 263.333,30 euros de principal más 3.950,00 euros de intereses, el 31 de marzo de 2026 263.333,30 euros de principal más 7.900,00 euros de intereses, el 31 de marzo de 2027 263.333,30 euros de principal más 11.850,00 euros de intereses, el 31 de marzo de 2028 263.333,30 euros de principal más 15.800,00 euros de intereses y el 31 de marzo de 2029 263.333,30 euros de principal más 19.750,00 euros de intereses.

14.3 Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

La composición de estos epígrafes al 31 de diciembre es la siguiente:

	Actual	Anterior
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreedores por prestación de servicios	2.096,65	(812,92)
Otras deudas con Administraciones públicas (nota 18)	424,65	8,66
TOTAL	2.521,30	(804,26)

NOTA 15. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

15.1 Fondos Propios

El epígrafe de Fondos Propios del Balance de Situación adjunto lo componen las siguientes partidas:

	Actual	Anterior
Capital:	5.000.000,00	5.000.000,00
- Capital Escriturado	5.000.000,00	5.000.000,00
Reservas:	(5.038,17)	(5.038,17)
- Legal y Estatutaria	0,00	0,00
- Otras Reservas	(5.038,17)	(5.038,17)
Resultados de ejercicios anteriores	(136.352,62)	(108.507,68)
Otras aportaciones de socios.	1.980.000,00	1.000.000,00
Resultado del Ejercicio	120.127,78	(27.844,94)
Total	6.958.736,99	5.858.609,21

La Sociedad fue constituida el 16 de mayo de 2023 mediante la emisión de 5.000.000 acciones nominativas de valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, estaba desembolsado el 100% del Capital Social, esto es 5.000.000 euros, por Ghislain Le Page.

Al 31 de diciembre de 2025 el capital social está representado por 5.000.000 acciones de valor nominal 1 euro cada una de ellas.

La composición del accionariado a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales es del 100 de Ghislain Le Page.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene registrados bajo el epígrafe de Reservas voluntarias los gastos relacionados con la constitución de la sociedad llevada a cabo en el ejercicio 2024.

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2025, no se ha dotado ninguna reserva legal.

15.2 Ajustes por Cambio de Valor

La sociedad no tiene ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto.

15.3 Subvenciones, Donaciones y Legados Recibidos

La sociedad no ha recibido ni tiene registradas subvenciones, donaciones ni legados durante el presente ejercicio, no habiendo existido tampoco operaciones de esta naturaleza en el ejercicio anterior, por lo que no procede desglose ni información adicional al respecto.

NOTA 16. EXISTENCIAS

La sociedad no dispone de existencias dado que, por su naturaleza jurídica y régimen especial de SOCIMI, su actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles, los cuales se encuentran registrados como inversiones inmobiliarias en el activo no corriente del balance, no siendo de aplicación por tanto el concepto de existencias en el sentido convencional del término.

En relación con el ejercicio anterior, el saldo que figuraba en concepto de anticipos a proveedores no correspondía a dicha naturaleza, habiéndose procedido a su reclasificación mediante reexpresión retroactiva como construcciones en curso por importe de 758.225,54 euros.

NOTA 17. MONEDA EXTRANJERA

Al cierre del ejercicio no existen activos, ni pasivos denominados en moneda extranjera. Tampoco se han efectuado durante el ejercicio transacciones en moneda distinta del euro.

No se han reconocido en el resultado del ejercicio diferencias de cambio por instrumentos financieros. Tampoco se han contabilizado diferencias de conversión en el patrimonio neto, dentro del epígrafe “Diferencias de conversión”.

NOTA 18. SITUACIÓN FISCAL

18.1 Saldos corrientes con las Administraciones públicas

La composición de este capítulo de los balances de situación adjuntos, al 31 de diciembre, es como sigue:

	Activos		Pasivos	
	Actual	Anterior	Actual	Anterior
Por Impuestos Diferidos	0,00	0,00	0,00	0,00
Hacienda pública deudora por:				
• I.V.A. (ver nota 18.5)	516.217,46	557.598,89		
• Retenciones IRPF				
Organismos Seguridad Social acreedores				
Organismos Seguridad Social Acta Inspección				
Hacienda pública acreedora por:				
• I.V.A. (ver nota 18.5)			424,65	8,66
• Retenciones IRPF				
Otros saldos con Admin. Públicas	516.217,46	557.598,89	424,65	8,66
Por Impuesto Corriente (ver nota 18.5)	66.508,41	16.625,01	---	---

18.2 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 31 de diciembre de 2021.

La Dirección de la Sociedad considera que ha practicado adecuadamente las liquidaciones de todos los impuestos que le son de aplicación, por lo que no espera que, en caso de inspección fiscal, se produzcan pasivos adicionales significativos.

18.3 Conciliación del resultado contable y gasto corriente por Impuesto de Sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

El cálculo de la cuota positiva al 31 de diciembre de 2025 por el Impuesto sobre Sociedades, así como la conciliación del resultado contable antes de impuestos con la base imponible, se detalla a continuación:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y Gastos imputados al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuc.	Importe	Aumentos	Disminuc.	Importe	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			120.127,78				120.127,78
Impuesto sobre sociedades							
Resultado del ejercicio antes Impuestos			120.127,78				120.127,78
Diferencias Permanentes							
Diferencias temporarias							
Compensación de B.I.N. de ej. anteriores							
Base Imponible (Resultado fiscal)			120.127,78				120.127,78
Cuota sobre la B.I. (0%)							0,00
Deducciones							0,00
Cuota Líquida Positiva							0,00
Retenciones							(66.508,41)
Pagos a Cuenta							
Cuota a Ingresar / (Devolver)							(66.508,41)

El cálculo de la cuota positiva al 31 de diciembre de 2024 por el Impuesto sobre Sociedades, así como la conciliación del resultado contable antes de impuestos con la base imponible, se detalla a continuación:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y Gastos imputados al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuc.	Importe	Aumentos	Disminuc.	Importe	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(27.844,94)				(27.844,94)
Impuesto sobre sociedades							
Resultado del ejercicio antes Impuestos			(27.844,94)				(27.844,94)
Diferencias Permanentes							
Diferencias temporarias							
Compensación de B.I.N. de ej. anteriores							
Base Imponible (Resultado fiscal)			(27.844,94)				(27.844,94)
Cuota sobre la B.I. (0%)							0,00
Deducciones							0,00
Cuota Líquida Positiva							0,00
Retenciones							(16.625,01)
Pagos a Cuenta							
Cuota a Ingresar / (Devolver)							(16.625,01)

A 31 de diciembre de 2025, la base imponible se calcula partiendo del resultado contable del ejercicio, más los gastos derivados de la protocolización de documentos registrales de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre del 2024, la Sociedad no ha reconocido activos ni pasivos por impuesto diferido, como consecuencia de la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI. Precisamente por la aplicación de dicho régimen fiscal especial, la Sociedad no ha realizado pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios ni ha aplicado deducciones sobre la cuota en el ejercicio.

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIS, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas a 31 de diciembre de 2025.

NOTA 19. INGRESOS Y GASTOS

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe de la cifra de negocios corresponde a los importes de la venta de los productos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, deducidas las bonificaciones y demás deducciones sobre ventas, así como el I.V.A. y otros impuestos directamente relacionados con la mencionada cifra de negocio.

La cifra de negocios por categorías de actividades es la siguiente:

	Actual	Anterior
Prestación de servicios	350.000,04	87.500,01
Total	350.000,04	87.500,01

La práctica totalidad de las ventas realizadas por la compañía se han producido en el mercado nacional.

19.2 Otros gastos de explotación

El detalle del epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	Actual	Anterior
Arrendamientos y cánones	(94,00)	(0,00)
Reparación y conservación	(1.660,32)	(949,49)
Servicios profesionales independientes	(72.026,26)	(96.250,91)
Primas de seguros	(3.244,18)	(1.551,87)
Servicios bancarios y similares	(71.313,77)	(3.499,98)
Suministros	(838,16)	(0,00)
Otros servicios	(30.772,15)	(720,00)
Servicios Exteriores	(179.948,85)	(102.972,25)
Otros Tributos	(6.831,83)	(982,76)
Tributos	(6.831,83)	(982,76)
Pérdidas de Créditos Comerciales Incobrables	0,01	0,00
P^a, Deterioro y Variac. Prov. Op. Comerc.	0,01	0,00
Otros Gastos de Explotación	(186.780,67)	(103.955,01)

19.3 Otros resultados

El detalle de los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad incluidos en la partida "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta corresponde a:

Descripción	Actual	Anterior
Gastos excepcionales	(60,44)	(0,00)
Ingresos excepcionales	0,00	0,00
Total	(60,44)	0,00

Los gastos e ingresos excepcionales se deben principalmente a regularizaciones contables.

NOTA 20. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

La Sociedad no reconocido provisiones ni contingencias, en el ejercicio actual ni en el anterior.

NOTA 21. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

La Sociedad no tiene sistemas, equipos o instalaciones destinados a minimizar el impacto medioambiental, debido a que su actividad principal no lo requiere.

Durante el ejercicio actual no ha considerado necesario la dotación de ninguna provisión por contingencias medioambientales futuras, al estar cumpliendo con la legislación que le compete.

Existen convenios firmados para la correcta gestión de los residuos industriales producidos, garantizando el cumplimiento de la normativa vigente, con los siguientes gestores autorizados

NOTA 22. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

La Sociedad no ha asignado o adquirido para su consumo en el proceso productivo de la empresa derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

NOTA 23. RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL

La Sociedad no tiene comprometido con el personal ningún tipo de retribuciones post-empleo tales como pensiones, asistencia sanitaria una vez concluida la relación laboral, ni otro tipo de prestaciones por jubilación o retiro

NOTA 24. TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Durante el ejercicio no se han tomado acuerdos de transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

NOTA 25. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

La Sociedad no ha percibido, ni en el presente ejercicio ni en el anterior subvenciones, donaciones o legados.

NOTA 26. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante el ejercicio la Sociedad no ha realizado combinaciones de negocios.

NOTA 27. NEGOCIOS CONJUNTOS

La Sociedad no tiene participaciones en ninguna UTE, ni ha participado durante el ejercicio en ningún negocio conjunto.

NOTA 28. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

La Sociedad, al cierre del ejercicio, no tiene activos no corrientes mantenidos para la venta, ni ha realizado operaciones interrumpidas.

NOTA 29. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos significativos que pongan de manifiesto circunstancias que ya existieran al 31 de diciembre de 2.025 y que, conforme al marco normativo de información financiera aplicable, requieran ajustar los importes reconocidos en las presentes cuentas anuales.

Asimismo, no se han producido acontecimientos posteriores que, aun no requiriendo ajuste contable, resulten de tal importancia que su falta de información pudiera afectar a la capacidad de los usuarios de las cuentas anuales para evaluar adecuadamente la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

En particular, el Órgano de Administración ha evaluado la evolución de la actividad de la Sociedad desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación, así como la situación de liquidez, los niveles de endeudamiento, la evolución de las existencias, los compromisos asumidos por pactos de recompra y las relaciones comerciales con sus principales proveedores y clientes, no habiéndose identificado circunstancias significativas adicionales a las ya consideradas en la formulación de las presentes cuentas anuales.

En consecuencia, las presentes cuentas anuales se han formulado sobre la base de la información disponible a la fecha de formulación, sin que resulte necesario registrar ajustes adicionales ni incluir desgloses específicos por hechos posteriores al cierre.

NOTA 30. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

La Sociedad mantiene operaciones con Construcciones Lantegui, S.A., considerada otras partes vinculadas, al existir vinculación por la presencia de un miembro del Consejo de Administración con el Órgano de Administración de esta sociedad.

El detalle de las transacciones realizadas y los saldos mantenidos con Construcciones Lantegui, S.A. se encuentran desglosados y explicados en las notas 6.1 y 14.2 de la presente memoria.

La Sociedad no ha realizado operaciones con otras partes vinculadas durante el presente ejercicio, no habiendo existido tampoco operaciones de esta naturaleza en el ejercicio anterior.

30.1 Beneficios sociales

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración, ni el personal de alta dirección disfrutaron de beneficio social alguno a cargo de la Sociedad.

30.2 Deber de Lealtad

En relación a las situaciones de conflictos de interés detalladas en el artículo 229.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración de la sociedad manifiesta que, a cierre del ejercicio:

- a) No se han realizado transacciones con la Sociedad, sin tener en cuenta las operaciones ordinarias, hechos en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.
- b) No han utilizado el nombre de la Sociedad o invocado su condición de consejeros para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.
- c) No han hecho uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados.
- d) No se han aprovechado de las oportunidades de negocio de la Sociedad.
- e) No han obtenido ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la Sociedad y su grupo asociadas al desempeño de mi cargo, salvo que se tratase de atenciones de mera cortesía.

Adicionalmente, en relación al artículo 229.1.f) de la citada Ley, los miembros del Consejo de Administración no han desarrollado actividades por cuenta propia o ajena que extrañasen una competencia efectiva, sea puntual o potencial con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, les situasen en un conflicto permanente con los intereses de la misma.

Asimismo, según la información de la que dispone los miembros del Consejo de Administración, la cual ha sido obtenida con la mayor diligencia debida y según se definen en el artículo 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, no presentan situaciones directas o indirectas de conflicto de interés con la Sociedad al cierre del ejercicio.

NOTA 31. INFORMACIÓN SEGMENTADA

El importe neto de la cifra de negocios se distribuye entre las siguientes líneas de actividad: venta de vehículos nuevos, venta de vehículos usados, venta de recambios, servicios de taller/postventa y otros servicios. La Sociedad desarrolla su actividad principalmente en las provincias de Alicante, Murcia y Albacete, no existiendo mercados geográficos exteriores significativos.

NOTA 32. Información sobre los Aplazamientos de Pago Efectuados a Proveedores

De acuerdo con lo establecido en la disposición final segunda de la Ley 31/2.015, de 3 de diciembre, por la que se modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en relación a la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales sobre aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales calculado en base a lo establecido en la Resolución de 29 de enero de 2.016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, el detalle del periodo medio de pago a proveedores efectuado durante el ejercicio actual y anterior por la Sociedad es el siguiente:

	Días	
	Actual	Anterior
Período medio de pago a proveedores	28,03	5,62
Ratio de las operaciones pagadas	9,59	5,37
Ratio de las operaciones pendientes de pago	292,99	10,53
	Importe	Importe
Pagos realizados	100.187,39	109.965,90
Pagos pendientes	6.971,61	5.599,08

	Actual	Anterior
Número de facturas		
Número total de facturas pagadas	81	230
Número total de facturas pagadas dentro del plazo legal	77	230
Porcentaje de facturas pagadas dentro del plazo	95%	100%
Importe en euros		
Importe total de facturas pagadas	100.187,39	109.965,90
Importe total de facturas pagadas dentro del plazo	99.043,07	109.965,90
Porcentaje de facturas pagadas dentro de plazo	99%	100%

A los efectos del cálculo del periodo medio de pago a proveedores, se han considerado exclusivamente las deudas derivadas de operaciones comerciales, de conformidad con lo establecido en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, no incluyéndose, por tanto, las deudas correspondientes a proveedores de inmovilizado ni aquellas que no tengan la consideración de pasivos comerciales.

NOTA 33. OTRA INFORMACIÓN

33.1 Remuneración y Anticipos a Administradores y Personal de Alta Dirección

Durante el ejercicio actual y anterior, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargo ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio actual y anterior, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Los miembros del Consejo de Administración Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Durante el ejercicio actual y anterior, no se han concedido anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección ni mantiene personal en nómina. Las funciones son desarrolladas por la sociedad gestora.

Adicionalmente, el Socio Único y Presidente del Consejo de Administración tiene un saldo deudor en su cuenta de socios y administradores por importe de 148.697,79 euros (0,00 euros deudores al cierre del ejercicio anterior).

33.2 Honorarios auditores

Las presentes cuentas anuales serán auditadas por PKF Attest Servicios Empresariales, S.L., sociedad inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S-1.520, devengando unos honorarios por dicho concepto de 9.900,00 euros (3.800,00 euros en el ejercicio anterior por la sociedad de auditoría Acm Audit&Partners, S.L.).

33.3 Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley16/2012 y la Ley 11/2021

Descripción			Ejercicio 2025			
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre:			La Sociedad se constituyó el 16 de mayo de 2023 como SOCIMI, por lo que no hay reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal			
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%			Los resultados de los ejercicios 2023 y 2024 han sido negativos, por lo que no tiene registradas reservas.			
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%			La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a beneficios, ya que desde su constitución no ha obtenido resultados positivos			
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%			La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas			
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.			La Sociedad no ha distribuido dividendos.			
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial y que permanecen en el balance de la Sociedad a la fecha de información			La Sociedad no dispone de participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2.			
Activo	Fecha Adquisición	Destino	Arrendado/ Ofertado	Fecha Inicio Arrendam. / Ofrecim.	Valor Contable	Computa art. 3 Ley 11/2009
c/ Las Monjas de la Sangre, 4 Alicante	18/07/2023	Promoción para arrendamiento	En promoción		1.407.511,57	Si
c/ Santa Barbara, 2 Altea	20/11/2023	Promoción para arrendamiento	En promoción		2.010.361,57	Si
Plaza de la Cruz, 8 Altea	13/05/2024	Arrendamiento	Si	01/10/2024	3.400.000,00	Si
c/ Santa Barbara, 6 Altea	02/04/2025	Promoción para arrendamiento	En promoción		1.922.611,57	Si
					8.740.484,71	
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley			La Sociedad no dispone de participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2.			
h) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley			Todos los inmuebles de la relación anterior computan dentro del 80%			
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.			No hay			

INFORME DE GESTIÓN

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 262 del Real Decreto Legislativo 1/2.010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se somete a la Junta General el presente Informe de Gestión en el que se expone la evolución de los negocios y la situación de la Sociedad, durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025.

1- EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

La evolución de los niveles de facturación es como sigue:

	2025	2024	2023
INCEN	350.000,04	87.500,01	0,00

En el presente ejercicio se han obtenido ingresos durante todo el año por el arrendamiento de un inmueble para su explotación en el sector hotelero, adquirido en el ejercicio 2024.

En el capítulo de las inversiones inmobiliarias:

- El 12 de abril de 2025 se elevó a público la adquisición a Construcciones Lantegui, S.A. de una finca urbana en la calle Santa Barbara, 6 de Altea (Alicante) por 800.000,00 euros más IVA. Construcciones Lantegui, S.A. ha certificado durante el ejercicio obras por importe de 916.000,00 euros. Para la ejecución de estas obras se ha solicitado préstamo con garantía hipotecaria con un límite de 1.634.199,21 euros, sin haber dispuesto cantidad alguna al cierre del ejercicio.
- Continúan las obras en el terreno sito en calle Santa Barbará, 2 de Altea (Alicante) habiendo certificado Construcciones Lantegui, S.A. este ejercicio 1.050.000,00 euros al cierre del ejercicio. Para la ejecución de estas obras se ha solicitado préstamo con garantía hipotecaria con un límite de 1.000.000,00 euros, habiéndose dispuesto al cierre del ejercicio de 475.000,00 euros.

Las previsiones para el próximo ejercicio es que al menos una de estas dos obras esté finalizada y se pueda poner en arrendamiento, también con destino a la actividad hotelera.

Igualmente, en el próximo ejercicio se espera acometer la inversión en el solar de c/ Las Monjas, 4 de Alicante.

2- MEDIO AMBIENTE

Tal y como se indica en la Memoria de las cuentas anuales, dada la actividad de la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos. Se desarrolla la actividad cumpliendo con la normativa medioambiental aplicable, especialmente en material de gestión de residuos peligrosos (aceites, baterías, etc.) y tratamiento de materiales contaminantes.

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en dicha materia pudieran producirse, los Administradores consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad suscritas, no teniendo por tanto constituida provisión alguna por este concepto en el balance de situación al 31 de diciembre.

3- PERSONAL

La Sociedad no tiene personal contratado.

4- PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad se sitúa en 10 días (6 días en el ejercicio anterior).

5- ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES OCURRIDOS DESPUES DEL CIERRE

La Sociedad sigue atenta al desarrollo de estas situaciones y sus consecuencias, y estando a la expectativa de los acontecimientos para la toma de decisiones.

La dirección de la Sociedad considera que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no han ocurrido hechos posteriores dignos de ser mencionados.

6- INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

No existen proyectos de investigación y desarrollo distintos de los indicados en la Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio. La evolución de los mismos es la esperada y no han sucedido hechos significativos dignos de mención.

7- **ACCIONES PROPIAS**

Desde la constitución de la Sociedad, y hasta la fecha del presente informe, no se han realizado operaciones con acciones propias.

8- **OBJETIVOS Y POLITICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO DE LA SOCIEDAD**

La Política de gestión del riesgo de la Sociedad viene desarrollada en la Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio

Para los ejercicios siguientes se controlará especialmente el cobro de clientes para evitar posibles impagos, dada la situación económica mundial actual.

9- **EXPOSICIÓN DE LA SOCIEDAD AL RIESGO DE PRECIO, RIESGO DE CRÉDITO, RIESGO DE LIQUIDEZ Y RIESGO DE FLUJO DE EFECTIVO**

La Sociedad está expuesta a los riesgos normales del mercado, sin considerar que estos riesgos vayan a tener un efecto significativo en los próximos ejercicios, gracias a los controles internos impuestos y a la gestión diaria.

No se esperan fluctuaciones significativas de precios, el riesgo de crédito se verá disminuido en los próximos ejercicios por el pago de los préstamos actuales, sin que ello afecte a la liquidez ni a los flujos de efectivo de la Sociedad.

10- **ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA**

La Sociedad no se encuentra obligada a formular estado de información no financiera individual al no superar el número medio de trabajadores exigido por el artículo 262.5 de la Ley de Sociedades de Capital.