



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 SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD

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

**INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD**

INFORME DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD “CUPULAS PROPERTIES SOCIMI, S.A.U.”

En el presente documento se recoge la información requerida por la Circular 3/2023, de 4 de julio de BME Scaleup, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el Segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante, “**BME Scaleup**”), referida a la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la mercantil “**CUPULAS PROPERTIES SOCIMI, S.A.U.**” (en adelante, la “**Sociedad**”) para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece BME Scaleup.

A estos efectos y como consecuencia de la próxima incorporación de las acciones de la Sociedad a cotización en el BME Scaleup, el presente informe (en adelante, el “**Informe**”), el cual ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, tiene como objeto describir la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de información que establece BME Scaleup a las entidades cuyas acciones se encuentran incorporadas a cotización en BME Scaleup, que se divide en los siguientes apartados: (i) sección relativa a la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad; (ii) sección relativa a los medios disponibles para cumplir con las obligaciones de BME Scaleup; y (iii) sección relativa a los procedimientos establecidos para cumplir con las obligaciones de BME Scaleup.

En definitiva, el objetivo de este Informe es ofrecer información suficiente a los inversores sobre la capacidad de la Sociedad de cumplir con las obligaciones que establece BME Scaleup en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y de la fiabilidad de la información pública en general.

I. - ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD.

A) Estructura organizativa.

El órgano de administración de la Sociedad está atribuido a un Consejo de Administración, cuya principal responsabilidad es la representación y administración de la Sociedad, y sus funciones vienen detalladas en los Estatutos Sociales de la Sociedad, los cuales están a disposición de los inversores en la página web corporativa de la Sociedad: <https://cupulasproperties.com/>

El Consejo de Administración desempeña sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio teniendo como único fin el interés social, en el sentido de orientar la gestión a maximizar el valor económico de la empresa de forma sostenida, de conformidad con los deberes de lealtad, diligencia y evitando situaciones de conflicto.

El Consejo de Administración es el responsable final de la existencia y mantenimiento de un adecuado control interno y que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo por la Sociedad.

Dicho Consejo de Administración está configurado por tres (3) consejeros, así como un secretario y una vicesecretaria no consejeros:

Miembro	Cargo	Nombramiento
D. Ghislain Le Page	Presidente	12 de febrero de 2025
D. Joseba Aramburu Irazu	Vocal	12 de febrero de 2025
D. José Ignacio Galarraga Urretavizcaya	Vocal	12 de febrero de 2025
D. Javier Belmonte Ruiz	Secretario no consejero	12 de febrero de 2025
Dña. María Roldán Llamas	Vicesecretaria no consejera	12 de febrero de 2025

El Consejo de Administración de la Sociedad es el responsable último de la información financiera a publicar en BME Scaleup, tanto de la información semestral y anual como de la información relevante o de interés para los inversores. Para ello, tiene atribuidas las siguientes funciones:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría interna.

Por otro lado, los servicios de gestión contable, impuestos, auditorías y procesos legales tales como: laboral, mercantil y corporativo; se encuentran externalizados. En concreto, destacan los siguientes proveedores externos:

- ORBYN CAPITAL MARKETS, S.L.U. – Prestación de servicios de Asesor Registrado.
- PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L. – Prestación de servicios de auditoría.
- DEVESA LAW FIRM, S.L.P. – Prestación de servicios jurídicos.

B) Identificación y evaluación de riesgos.

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiéndose como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia de la Sociedad.

La Sociedad ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información emitida por la Sociedad a BME Scaleup. Para ello, se ha realizado un análisis pormenorizado en base a la actividad principal de la Sociedad; tratando de identificar los riesgos asociados a los objetivos de negocio que pueden afectar a la misma.

La evaluación de riesgos realizada permite analizar el impacto de los potenciales eventos de riesgo en la consecución de objetivos relacionados con la fiabilidad de la información financiera.

Como resultado de dicho proceso de evaluación de riesgos, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos asociados con el negocio inmobiliario.
 - Sector cíclico.
 - Riesgos derivados de la posible fluctuación en la demanda de propiedades y su consiguiente disminución en los precios de alquiler.
 - Grado de liquidez de las inversiones.
- Riesgos operativos.
 - Riesgo de gestión.
 - Riesgo de competencia de nuevos hoteles ubicados en las mismas zonas comerciales.
 - Riesgos asociados con la valoración de activos.
 - Riesgo de daño a la propiedad.
- Riesgos legales y regulatorios.
 - Riesgos relacionados con cambios regulatorios.
 - Pérdida del régimen fiscal SOCIMI.
 - Riesgo de litigio.
- Riesgos financieros.
 - Falta de liquidez para el pago de dividendos.
 - Riesgo relacionado con la gestión de la deuda y las tasas de interés asociadas.
 - Riesgo de no cumplir con los plazos de entrega de renovación de activos.

C) Sistema de control interno.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el BME Scaleup, tanto en lo referente a comunicaciones a BME Scaleup como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el Asesor Registrado, consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad.

La Sociedad considera que la información constituye un factor determinante para poder desarrollar sus labores de control interno. Para que dicha información tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la organización, debe ser fiable y de calidad.

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo por el Consejo de Administración que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones dadas para mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en la Sociedad:

- Establecimiento de estrategias y objetivos. El Consejo de Administración define las estrategias y los objetivos perseguidos de forma plurianual. Esta definición es crucial para alinear todas las operaciones y decisiones con la visión a largo plazo de la empresa, asegurando así que todos los esfuerzos estén dirigidos hacia metas comunes.
- Planificación y presupuestos. Las estrategias definidas anteriormente se trasladan a un presupuesto anual que se aprueba a finales del ejercicio previo por parte del Consejo de Administración. Este presupuesto refleja la composición de los ingresos y costes de forma detallada y mensual, proporcionando un marco para la gestión financiera y la toma de decisiones durante el año.
- Contabilidad. Se realizan de forma regular cierres trimestrales. Estos cierres son esenciales para evaluar el desempeño financiero de la Sociedad en intervalos regulares, lo que permite la detección temprana de desviaciones respecto a los presupuestos y la implementación oportuna de correcciones.
- Auditoría externa. Una vez realizado el cierre contable se inicia el proceso de auditoría externa, donde los profesionales realizan de forma rigurosa todas las pruebas para confirmar la correcta llevanza de la contabilidad, y el reflejo fiel del patrimonio de la Sociedad. Este proceso es fundamental para garantizar la transparencia y la fiabilidad de la información financiera presentada a los accionistas y potenciales inversores.
- Evaluación de riesgos y controles internos. De forma periódica, se revisan y actualizan los procesos de evaluación de riesgos y los controles internos para asegurar que son adecuados y efectivos frente a los riesgos emergentes y cambiantes en el entorno empresarial.
- Formación y capacitación del personal. Se llevan a cabo programas de formación y actualización constante para el personal involucrado en la gestión. Esto asegura que el equipo esté bien informado sobre las políticas, procedimientos y regulaciones vigentes, lo que contribuye a la precisión y confiabilidad de la información.

La Sociedad lleva sus libros contables conforme a las normas establecidas en el Plan General Contable. Las cuentas anuales y los estados financieros intermedios de la Sociedad son elaborados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos durante el periodo de referencia. Adicionalmente, las cuentas anuales se someten a auditoría financiera llevada a cabo por un auditor de reconocido prestigio internacional.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan en las reuniones periódicas del consejo.

Estas actividades de control interno no solo aseguran la integridad y exactitud de la información financiera, sino que también contribuyen al desarrollo sostenible y a la creación de valor a largo plazo para la Sociedad y sus accionistas.

II. - MEDIOS DISPONIBLES PARA CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES DE BME SCALEUP.

Como consecuencia de la próxima incorporación de las acciones de la Sociedad a cotización en el BME Scaleup, se describen a continuación los medios de los que dispone el Consejo de Administración para que la Sociedad cumpla con sus obligaciones como compañía cuyas acciones se encuentran incorporadas a cotización en el BME Scaleup.

La Sociedad, con el objeto de cumplir con las obligaciones como sociedad cuyas acciones se encuentran incorporadas a cotización en el BME Scaleup, dispone de una estructura que le permite (i) llevar un adecuado control tanto en lo relativo a la información financiera y sistemas de control interno, como en lo relativo a la transmisión de información, (ii) mitigar los riesgos identificados que puedan tener un impacto negativo para la Sociedad y (iii) evitar cualquier situación que pueda dar lugar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Para tales fines la Sociedad cuenta con los siguientes medios:

- Asesor Registrado nombrado para que dé soporte al Consejo de Administración en el cumplimiento de sus obligaciones como entidad sometida al BME Scaleup.
- Consejo de Administración de la Sociedad, cuyos miembros son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el BME Scaleup, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el Asesor Registrado consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad.
- El Consejo de Administración de la Sociedad dispone del asesoramiento legal de un asesor externo en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad al BME Scaleup.
- El Consejo de Administración mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades de la Sociedad, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad y asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de la Sociedad, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado.

- Los estados financieros elaborados por la Sociedad son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros, se procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período y una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad.
- La Sociedad cuenta con herramientas de información y mecanismos de control que permiten la elaboración periódica de información financiera, asegurando su integridad y corrección, de forma homogénea y continuada a lo largo del tiempo.
- Los equipos de la Sociedad disponen de mecanismos para prevenir la utilización fraudulenta o no permitida, a través de restricciones a los accesos a los sistemas, adoptando las medidas de seguridad oportunas con el objetivo de evitar accesos no autorizados o modificaciones de programas que puedan afectar a la integridad, completitud y fiabilidad de la información financiera.

III. - PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS PARA CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES DE BME SCALEUP.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las eventuales presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado, sea consistente y cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Scaleup.

Toda la información que pueda ser considerada como información privilegiada u otra información relevante se consultará con el Asesor Registrado. El protocolo de actuación se podría resumir de la siguiente forma:

- Identificación por parte de la Sociedad (en línea con las explicaciones recibidas del Asesor Registrado, y conforme a la normativa de aplicación) o el Asesor Registrado de un acontecimiento que podría ser constitutivo de información privilegiada u otra información relevante. En caso de que lo identificara la Sociedad, siempre se contrasta con el Asesor Registrado.
- Envío de documentación soporte del mencionado acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción de la comunicación de información privilegiada u otra información relevante por parte de los responsables de la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Revisión de la comunicación de información privilegiada u otra información relevante consensuado entre la Sociedad y el Asesor Registrado por parte del Presidente del Consejo de Administración.
- Carga de la comunicación de información privilegiada u otra información relevante acordada en la página web del BME Scaleup, por parte de la Sociedad.
- Aprobación de la comunicación de información privilegiada u otra información relevante por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.

- Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de la comunicación de información privilegiada u otra información relevante.
- Carga de la mencionada comunicación de información privilegiada u otra información relevante en la web de la Sociedad por parte de la Sociedad.
- Adicionalmente, ante cualquier duda que le surgiera a la Sociedad sobre una posible actualización de la web que no hubiera sido objeto de comunicación de información privilegiada u otra información relevante, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

Por otro lado, la Sociedad no tiene previsto realizar ni difundir presentaciones y por lo tanto no debe existir el riesgo de que se incluya información diferente dentro de presentaciones a la información que sea notificada a BME Scaleup. En el caso de que se realizasen presentaciones, el Consejo de Administración velará por que la información que se publique en las mismas sea coherente con la información que se publique en BME Scaleup.

Los representantes de la Sociedad no tienen previsto hablar directamente con los medios de comunicación. Cualquier solicitud de los medios de comunicación se atenderá a través de los datos de contacto proporcionados en la web a tales efectos. En tal caso, los medios de comunicación serán redirigidos a la información que está disponible en la web, y no se dará información a los medios de comunicación antes de su publicación en el mercado y web.

En caso de que algún representante de la Sociedad hablase con los medios de comunicación, éstos son conscientes de la necesidad de limitar sus declaraciones a la información pública.