



# Inmobiliaria Marbella

· Socimi ·

De conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2023, de 17 de marzo, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2023 de BME Scaleup de BME ETF Equity, **Inmobiliaria Marbella, SOCIMI, S.A.** (en adelante, la **Sociedad**) con CIF **A19465525** pone en conocimiento del mercado la siguiente:

## OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025, junto con el informe de auditoría emitido por un auditor independiente.
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2025.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

La documentación anterior también se encuentra a su disposición en la página web de la Sociedad(<http://www.inmobiliariamarbella.es/>).

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

En Marbella, a 20 de mayo de 2026

D. Manuel Álvarez Fernández

Presidente de Inmobiliaria Marbella SOCIMI, S.A.

**INFORME DE AUDITORIA  
DE LAS CUENTAS ANUALES  
DE LA SOCIEDAD  
INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.  
REFERIDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

**EMITIDO POR:**

**EUDITA CYE AUDITORES, S.A.**

**MIEMBRO DEL CONSEJO GENERAL DE ECONOMISTAS DE ESPAÑA  
REGISTRO GENERAL DE ECONOMISTAS AUDITORES NÚMERO S1025  
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN EN EL R.O.A.C. S0569**

**CONSTA DE:**

**4 FOLIOS**

**67 ANEXOS**

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

A los accionistas de **INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.:**

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A., en adelante la sociedad, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, 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 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### 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 estos riesgos.

### Valoración de las inversiones inmobiliarias

La sociedad tiene registrado en su balance de situación al cierre del ejercicio 2025 inversiones inmobiliarias destinadas a explotación en régimen de alquiler por un importe ascendente a 3.589.822.58 euros, que representan el 51,39% de la cifra total del activo. La sociedad evalúa periódicamente la existencia, o no, de indicios de deterioro a efectos de determinar si su valor contable excede a su valor recuperable, el cual es determinado a través de la valoración de un experto independiente. En consecuencia, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio por parte del experto independiente y de los administradores, así como el uso de asunciones y estimaciones. Consecuencia de la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones, el elevado grado de juicio, y la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de tasación de los expertos contratados por la sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. También hemos evaluado las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo empleada por los expertos independientes en las valoraciones, tomando en consideración su razonabilidad en base a la información disponible sobre dichos activos. Hemos comprobado igualmente la capacidad, objetividad y competencia de los expertos independientes. Además, hemos revisado el valor de los activos contables en base al importe de dichas tasaciones, así como su registro contable. Finalmente, hemos verificado que la nota 6 de la memoria adjunta incluye los requerimientos de información que establece el marco de información financiera que es de aplicación.

### **Otra información: informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio anual 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A. y no forma 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 cuentas anuales, a partir del conocimiento de la sociedad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas 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 del 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 anual 2025 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.

## **Responsabilidades 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 auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, 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.

## **EUDITA CYE AUDITORES, S.A.**

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N.º S0569



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

Málaga, a 5 de mayo de 2026



**CUENTAS ANUALES Y ESTADOS FINANCIEROS, MEMORIA,  
INFORME DE GESTIÓN Y PROPUESTA APLICACIÓN  
RESULTADO; ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y GESTION DE  
CONTROL**

**"INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A."**

**(A-19.465.525)**

**EJERCICIO 2025**



**INDICE MEMORIA**

**CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.**

**Ejercicio: 2025**



ACTIVO		2025	2024
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.970.484,49 €</b>	<b>4.112.674,61 €</b>
<b>I. Inmovilizado intangible.</b>	<b>7</b>	<b>258,15 €</b>	<b>163,56 €</b>
1. Desarrollo.		0,00 €	0,00 €
2. Concesiones.		0,00 €	0,00 €
3. Patentes, licencias, marcas y similares.		258,15 €	158,56 €
4. Fondo de comercio.		0,00 €	0,00 €
5. Aplicaciones informáticas.		0,00 €	5,00 €
6. Investigación.		0,00 €	0,00 €
7. Propiedad intelectual.		0,00 €	0,00 €
8. Otro inmovilizado intangible.		0,00 €	0,00 €
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>5</b>	<b>167.814,03 €</b>	<b>154.793,69 €</b>
1. Terrenos y construcciones		42.374,90 €	42.518,15 €
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		125.439,13 €	112.275,54 €
3. Inmovilizado en curso y anticipos.		0,00 €	0,00 €
<b>III. Inversiones inmobiliarias.</b>	<b>6</b>	<b>3.589.822,58 €</b>	<b>3.754.445,23 €</b>
1. Terrenos.		0,00 €	150.728,37 €
2. a) Solares edificadas para Arrendamientos		1.888.112,37 €	1.888.112,37 €
2. b) Construcciones. (Arrendamientos)		1.701.710,21 €	1.715.604,49 €
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
1. Instrumentos de patrimonio.		0,00 €	0,00 €
2. Créditos a empresas.		0,00 €	0,00 €
3. Valores representativos de deuda.		0,00 €	0,00 €
4. Derivados.		0,00 €	0,00 €
5. Otros activos financieros.		0,00 €	0,00 €
6. Otras inversiones.		0,00 €	0,00 €
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo.</b>	<b>9</b>	<b>212.589,73 €</b>	<b>203.272,13 €</b>
1. Instrumentos de patrimonio.		13.074,57 €	13.074,57 €
2. Créditos a terceros.		102.747,96 €	94.279,34 €
3. Valores representativos de deuda.		0,00 €	0,00 €
4. Derivados.		0,00 €	0,00 €
5. Otros activos financieros.		96.767,20 €	95.918,22 €
6. Otras inversiones.		0,00 €	0,00 €
<b>VI. Activos por impuesto diferido.</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>VII. Deudores comerciales no corrientes.</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.938.011,09 €</b>	<b>1.178.589,97 €</b>
<b>I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

**INDICE MEMORIA**

**CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.**

**Ejercicio: 2025**

<b>II. Existencias.</b>	<b>10</b>	<b>152.877,05 €</b>	<b>347.392,72 €</b>
1. Comerciales.		0,00 €	0,00 €
2. Materias primas y otros aprovisionamientos.		152.877,05 €	344.770,80 €
<i>a) Materias primas y otros aprovisionam. a l.p.</i>		152.877,05 €	344.770,80 €
<i>b) Materias primas y otros aprovisionam. a c.p.</i>		0,00 €	0,00 €
3. Productos en curso.		0,00 €	0,00 €
4. Productos terminados.		0,00 €	0,00 €
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados.		0,00 €	0,00 €
6. Anticipos a proveedores.		0,00 €	2.621,92 €
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>9</b>	<b>857.749,08 €</b>	<b>151.311,90 €</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		49.112,68 €	59.826,60 €
<i>a) Clientes por ventas y prestaciones servicios l.p.</i>		33.757,45 €	
<i>b) Clientes por ventas y prestaciones servic. c.p.</i>		15.355,23 €	
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas.		0,00 €	0,00 €
3. Deudores varios.		0,00 €	0,00 €
4. Personal.		0,00 €	0,00 €
5. Activos por impuesto corriente.		104.432,27 €	88.996,76 €
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas.		704.204,13 €	2.488,54 €
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.		0,00 €	0,00 €
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b>	<b>9</b>	<b>32.358,34 €</b>	<b>1.422,57 €</b>
1. Instrumentos de patrimonio.		0,00 €	0,00 €
2. Créditos a empresas.		32.358,34 €	1.422,57 €
3. Valores representativos de deuda.		0,00 €	0,00 €
4. Derivados.		0,00 €	0,00 €
5. Otros activos financieros.		0,00 €	0,00 €
6. Otras inversiones.		0,00 €	0,00 €
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo.</b>		<b>1.716.096,01 €</b>	<b>570.553,36 €</b>
1. Instrumentos de patrimonio.		1.066.869,25 €	404.822,71 €
2. Créditos a empresas.		362.685,42 €	0,00 €
3. Valores representativos de deuda.		0,00 €	0,00 €
4. Derivados.		0,00 €	0,00 €
5. Otros activos financieros.		105.188,22 €	21.301,59 €
6. Otras inversiones.		181.353,12 €	144.429,06 €
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo.</b>		<b>2.058,19 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>	<b>9</b>	<b>176.872,42 €</b>	<b>107.909,42 €</b>
1. Tesorería.		176.872,42 €	107.909,42 €
2. Otros activos líquidos equivalentes.		0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>6.908.495,58 €</b>	<b>5.291.264,58 €</b>



Fdo. Javier Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27336666Q

Fdo. Jose Luis Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27332674A

Fdo. Manuel Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27329407W

Fdo. Antonio Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27336777N

Fdo. Maria del Carmen Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27333680C

**INDICE MEMORIA**
**CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.**
**Ejercicio: 2025**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2025	2024
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>6.700.981,18 €</b>	<b>5.107.905,76 €</b>
A-1) Fondos propios.	9.5	6.700.981,18 €	5.107.905,76 €
I. Capital.		5.000.000,00 €	60.000,00 €
1. Capital escriturado.		5.000.000,00 €	60.000,00 €
2. (Capital no exigido).		0,00 €	0,00 €
II. Prima de emisión.		0,00 €	4.607.060,39 €
III. Reservas.		94.451,18 €	14.244,00 €
1. Legal y estatutarias.		42.660,14 €	0,00 €
2. Otras reservas.		39.866,50 €	-584,08 €
3. Reserva de revalorización.		0,00 €	0,00 €
4. Reserva de capitalización.		11.924,54 €	14.828,08 €
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).		0,00 €	0,00 €
V. Resultados de ejercicios anteriores.		0,00 €	0,00 €
1. Remanente.		0,00 €	0,00 €
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores.		0,00 €	0,00 €
VI. Otras aportaciones de socios.		0,00 €	0,00 €
VII. Resultado del ejercicio.	3	1.606.530,00 €	426.601,37 €
VIII. (Dividendo a cuenta).		0,00 €	0,00 €
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.		0,00 €	0,00 €
A-2) Ajustes por cambio de valor.		0,00 €	0,00 €
I. Activos financieros a valor razonable con cambios patrimonio neto.		0,00 €	0,00 €
II. Operaciones de cobertura.		0,00 €	0,00 €
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta.		0,00 €	0,00 €
IV. Diferencia de conversión.		0,00 €	0,00 €
V. Otros.		0,00 €	0,00 €
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		0,00 €	0,00 €
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>104.388,80 €</b>	<b>103.159,92 €</b>
I. Provisiones a largo plazo.		0,00 €	0,00 €
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		0,00 €	0,00 €
2. Actuaciones medioambientales.		0,00 €	0,00 €
3. Provisiones por reestructuración.		0,00 €	0,00 €
4. Otras provisiones.		0,00 €	0,00 €
II. Deudas a largo plazo.	9	99.229,50 €	97.518,99 €
1. Obligaciones y otros valores negociables.		0,00 €	0,00 €
2. Deudas con entidades de crédito.		0,00 €	0,00 €
3. Acreedores por arrendamiento financiero.		0,00 €	0,00 €

INDICE MEMORIA

CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.

Ejercicio: 2025

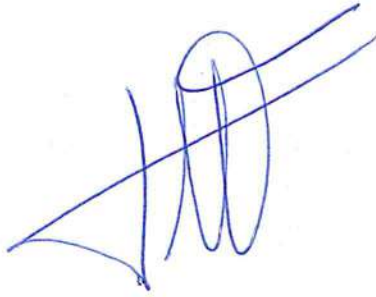


4. Derivados.		0,00 €	0,00 €
5. Otros pasivos financieros.		99.229,50 €	97.518,99 €
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
IV. Pasivos por impuesto diferido.		5.159,30 €	5.640,93 €
V. Periodificaciones a largo plazo.		0,00 €	0,00 €
VI. Acreedores comerciales no corrientes.		0,00 €	0,00 €
VII. Deudas con características especiales a largo plazo.		0,00 €	0,00 €
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>103.125,60 €</b>	<b>80.198,90 €</b>
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.		0,00 €	0,00 €
II. Provisiones a corto plazo.		0,00 €	0,00 €
<b>III. Deudas a corto plazo.</b>	<b>9</b>	<b>6.970,17 €</b>	<b>9.192,14 €</b>
1. Obligaciones y otros valores negociables.		0,00 €	0,00 €
2. Deudas con entidades de crédito.		4.119,96 €	8.424,04 €
3. Acreedores por arrendamiento financiero.		0,00 €	0,00 €
4. Derivados.		0,00 €	0,00 €
5. Otros pasivos financieros.		2.850,21 €	768,10 €
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b>		<b>0,00 €</b>	<b>95,66 €</b>
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>	<b>9</b>	<b>96.155,43 €</b>	<b>70.911,10 €</b>
1. Proveedores.		497,33 €	819,56 €
a). Proveedores a largo plazo.		0,00 €	0,00 €
b). Proveedores a corto plazo.		497,33 €	819,56 €
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas.		0,00 €	0,00 €
3. Acreedores varios.		21.280,14 €	531,62 €
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago).		0,00 €	0,00 €
5. Pasivos por impuesto corriente.		0,00 €	0,00 €
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.		4.748,14 €	7.013,09 €
7. Anticipos de clientes.		69.629,82 €	62.546,83 €
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo.</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>6.908.495,58 €</b>	<b>5.291.264,58 €</b>

**INDICE MEMORIA**

**CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.**

**Ejercicio: 2025**



Fdo. Javier Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27336666Q



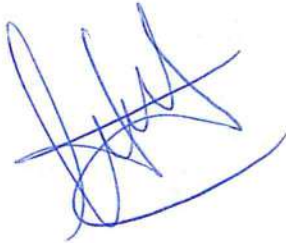
Fdo. Jose Luis Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27332674A



Fdo. Manuel Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27329407W



Fdo. Antonio Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27336777N



Fdo. Maria del Carmen Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27333680C



		(Debe) Haber	
		2025	2024
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>25</b>	<b>1.145.826,72 €</b>	<b>985.848,47 €</b>
a) Ventas		1.134.558,32 €	976.089,99 €
b) Prestaciones de Servicios		11.268,40 €	9.758,48 €
<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.</b>		<b>0,00 €</b>	<b>6.300,00 €</b>
<b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.</b>		<b>39.639,00 €</b>	<b>87.827,30 €</b>
<b>4. Aprovisionamientos.</b>		<b>(455.250,49 €)</b>	<b>(320.804,95 €)</b>
a) Consumo de mercaderías		(263.356,74 €)	(320.804,95 €)
b) Consumo materias primas y otras consumibles		(191.893,75 €)	0,00 €
c) Trabajos realizados por otras Empresas		0,00 €	0,00 €
d) Deterioro mercaderías, materias primas y otros aprov		0,00 €	0,00 €
<b>5. Otros ingresos de explotación.</b>		<b>3.910,22 €</b>	<b>6.328,08 €</b>
a) Ingresos accesorios y otros gestion corriente		0,00 €	1.228,08 €
b) Subvenciones explotación incorporadas resultado ejerc.		3.910,22 €	5.100,00 €
<b>6. Gastos de personal.</b>	<b>13</b>	<b>(166.935,02 €)</b>	<b>(267.807,01 €)</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados		(154.442,97 €)	(256.129,84 €)
b) Cargas sociales		(12.492,05 €)	(11.677,17 €)
c) Provisiones		0,00 €	0,00 €
<b>7. Otros gastos de explotación.</b>		<b>(147.550,65 €)</b>	<b>(41.431,81 €)</b>
a) Servicios exteriores		(153.335,18 €)	(37.824,34 €)
b) Tributos		5.784,53 €	(2.482,90 €)
c) Perdidas, deterioro y variación provisiones operac.comerc.		0,00 €	0,00 €
d) Otros gastos gestion corriente		(0,00 €)	(1.124,57 €)
<b>8. Amortización del inmovilizado.</b>	<b>5.6.7</b>	<b>(41.370,61 €)</b>	<b>(40.689,35 €)</b>
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>10. Excesos de provisiones.</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.</b>		<b>162.300,27 €</b>	<b>0,00 €</b>
a) Deterioro y perdidas		0,00 €	0,00 €
b) Resultados enajenaciones y otras		162.300,27 €	0,00 €
<b>12. Diferencia negativa combinaciones negocio.</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>13. Otros resultados.</b>	<b>13</b>	<b>673.195,05 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)</b>		<b>1.213.764,49 €</b>	<b>415.570,73 €</b>
<b>14. Ingresos financieros.</b>		<b>373.744,59 €</b>	<b>39.851,55 €</b>

**INDICE MEMORIA**

**CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.**

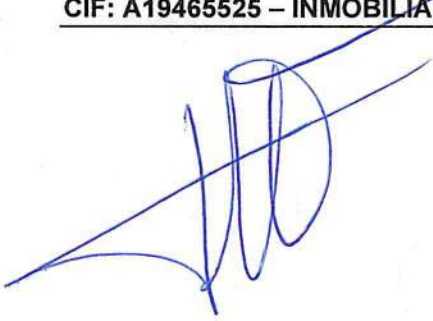
**Ejercicio: 2025**

a) De participaciones en instrumentos patrimonio		0,00 €	15.424,44 €
a 1) En empresas del grupo y asociadas		0,00 €	15.424,44 €
a 2) En terceros		0,00 €	0,00 €
b) De valores negociables y otros instrumentos fcieros.		373.744,59 €	24.427,11 €
b 1) De empresas del grupo y asociadas		0,00 €	0,00 €
a 2) De terceros		373.744,59 €	24.427,11 €
c) Imputación Subvencion, donaciones y legados carácter fciero.		0,00 €	0,00 €
<b>15. Gastos financieros.</b>	<b>9</b>	<b>(350,93 €)</b>	<b>(4.772,55 €)</b>
a) Por deudas con empresas grupo y asociadas		0,00 €	0,00 €
b) Por deudas con terceros		(350,93 €)	(4.772,55 €)
c) Por actualización de provisiones		0,00 €	0,00 €
<b>16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.</b>	<b>9</b>	<b>86.406,25 €</b>	<b>(6.000,00 €)</b>
a) Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		86.406,25 €	0,00 €
b) Transferencia de ajustes de valor razonable con cambios en patrimonio neto		0,00 €	(6.000,00 €)
<b>17. Diferencias de cambio.</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
a) Deterioro y perdidas		0,00 €	0,00 €
b) Resultados enajenaciones y otras		0,00 €	0,00 €
<b>19. Otros ingresos y gastos de carácter fciero.</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
a) Incorporación al activo de gtos.fcieros.		0,00 €	0,00 €
b) Ingresos fcieros. derivados convenios acreedores		0,00 €	0,00 €
c) Resto de ingresos y gastos		0,00 €	0,00 €
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)</b>		<b>459.799,91 €</b>	<b>29.079,00 €</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>		<b>1.673.564,40 €</b>	<b>444.649,73 €</b>
<b>20. Impuestos sobre beneficios.</b>	<b>12</b>	<b>(67.034,40 €)</b>	<b>(18.048,36 €)</b>
<b>A.4) RESULTADO EJERCICIO PROCEDENTE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)</b>		<b>1.606.530,00 €</b>	<b>426.601,37 €</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
<b>21. Resultado ejercicio procedente operaciones interrumpidas neto de impuestos.</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)</b>		<b>1.606.530,00 €</b>	<b>426.601,37 €</b>



INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL  
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital Escriturado	Reservas	Prima de Emisión	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023</b>							0,00
I. Ajustes por cambios de criterio							
II. Ajustes por errores							0,00
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos						426.601,37	426.601,37
II. Operaciones con socios o propietarios	60.000,00	14.244,00	4.607.060,39				74.244,00
1. Aumentos de capital	60.000,00						60.000,00
2. (-) Reducciones de capital							
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios		14.244,00	4.607.060,39				14.244,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios							
III. Otras variaciones del patrimonio neto	60.000,00	14.244,00	4.607.060,39	0,00	0,00	426.601,37	5.107.905,76
<b>SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2024</b>							
I. Ajustes por cambios de criterio							
II. Ajustes por errores							
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025</b>	60.000,00	14.244,00	4.607.060,39	0,00	0,00	426.601,37	5.107.905,76
I. Total ingresos y gastos reconocidos						1.606.530,00	1.606.530,00
II. Operaciones con socios o propietarios	4.940.000,00	(5.113,09)	(4.607.060,39)			(341.281,10)	(13.454,59)
1. Aumentos de capital	4.940.000,00	(5.113,09)	(4.607.060,39)				327.826,52
2. (-) Reducciones de capital							
4. (-) Distribución de dividendos							(341.281,10)
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios							
7. Otras operaciones con socios o propietarios							
III. Otras variaciones del patrimonio neto		85.320,27			0,00	(85.320,27)	0,00
<b>SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2025</b>	5.000.000,00	94.451,18	0,00	0,00	0,00	1.606.530,00	6.700.981,18



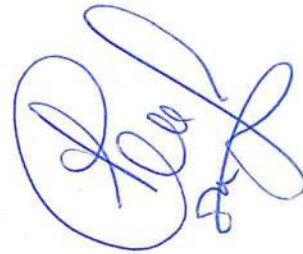
Fdo. Javier Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27336666Q



Fdo. Manuel Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27329407W



Fdo. María del Carmen Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27333680C



Fdo. José Luis Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27332674A



Fdo. Antonio Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27336777N



Estado de Flujos de Efectivo  
a 31 de diciembre de 2025

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL	NOTAS	2025
<b>A. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	3	<b>1.673.564,40</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>		<b>(256.129,03)</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	41.370,61
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	5,6,7	162.300,27
g) Ingresos financieros (-)	9	(373.744,59)
h) Gastos financieros (+)	9	350,93
j) Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	9	(86.406,25)
<b>3. Cambios en el Capital corriente.</b>		<b>(516.773,62)</b>
a) Existencias (+/-)	10	194.515,67
b) Deudas y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	(701.727,98)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	9	(9.079,68)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	9	(481,63)
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>404.272,88</b>
a) Pagos de intereses (-)	9	(350,93)
b) Cobros de dividendos (+)	9	373.744,59
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	12	30.879,22
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>		<b>1.304.934,63</b>
<b>B. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>6. Pagos por inversiones (-)</b>		<b>(1.219.083,41)</b>
a) Empresas del grupo y asociadas	9	(30.935,77)
b) Inmovilizado intangible	9	(115,45)
c) Inmovilizado material	9	(22.627,35)
d) Inversiones inmobiliarias	9	(17.848,46)
e) Otros activos financieros	9	(1.147.556,38)
<b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>		<b>325.000,00</b>
d) Inversiones inmobiliarias	5,6,7	325.000,00
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>		<b>(894.083,41)</b>
<b>C. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>		
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>-</b>
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(607,12)</b>
a) Emisión		3.792,62
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	9	3.792,62
b) Devolución y Amortización de		(4.399,74)
2. Deudas con entidades de crédito (-)	9	(4.304,08)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	9	(95,66)
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(341.281,10)</b>
a) Dividendos (-)		(341.281,10)
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11)</b>		<b>(341.888,22)</b>
<b>D. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		
<b>E. AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)</b>		<b>68.963,00</b>
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	9	107.909,42
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	9	176.872,42

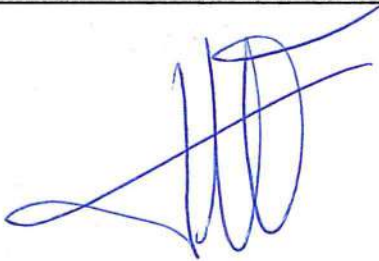
INDICE MEMORIA

CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.

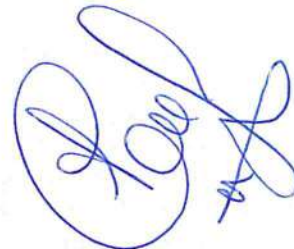
Ejercicio: 2025

INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL  
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO

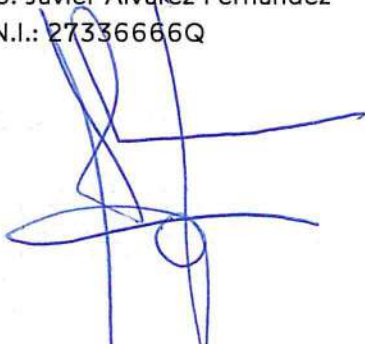
	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025	EJERCICIO 2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	Nota 3	1.606.530,00	426.601,37
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		1.606.530,00	426.601,37



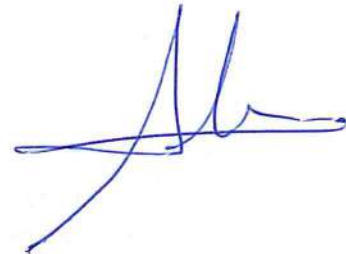
Fdo. Javier Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27336666Q



Fdo. Jose Luis Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27332674A



Fdo. Manuel Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27329407W



Fdo. Antonio Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27336777N



Fdo. Maria del Carmen Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27333680C



## Estado de Flujos de Efectivo

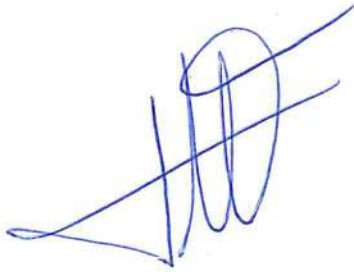
a 31 de diciembre de 2024

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL	NOTAS	2024
<b>A. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	444.649,73
2. Ajustes del resultado		11.610,35
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	40.689,35
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	5,6,7	0,00
g) Ingresos financieros (-)	9	(39.851,55)
h) Gastos financieros (+)	9	4.772,55
j) Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	9	6.000,00
3. Cambios en el Capital corriente.		(494.434,46)
a) Existencias (+/-)	10	(2.622,72)
b) Deudas y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	(353.226,89)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	9	(144.225,78)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	9	5.640,93
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		85.022,22
a) Pagos de intereses (-)	9	(4.772,55)
b) Cobros de dividendos (+)		39.851,55
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	12	49.943,22
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		46.847,84
<b>B. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
6. Pagos por inversiones (-)		(556.224,88)
a) Empresas del grupo y asociadas	9	(1.422,57)
b) Inmovilizado intangible	7	(158,56)
c) Inmovilizado material	5	(27.862,47)
d) Inversiones inmobiliarias	6	(44.676,03)
e) Otros activos financieros	9	(482.105,25)
7. Cobros por desinversiones (+)		0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(556.224,88)
<b>C. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		261,32
a) Emisión		52.217,91
2. Deudas con entidades de crédito (+)	9	51.762,17
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	9	355,67
4. Otras deudas (+)	9	100,07
b) Devolución y Amortización de		(51.956,59)
2. Deudas con entidades de crédito (-)	9	(51.344,01)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	9	(306,86)
4. Otras deudas (-)	9	(305,72)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11)		261,32
<b>D. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		
<b>E. AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)</b>		(509.115,72)
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	9	617.025,14
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	9	107.909,42

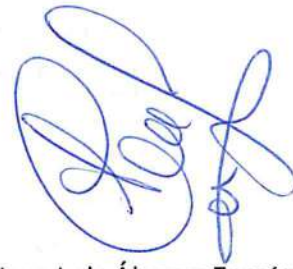
**INDICE MEMORIA**

**CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.**

**Ejercicio: 2025**



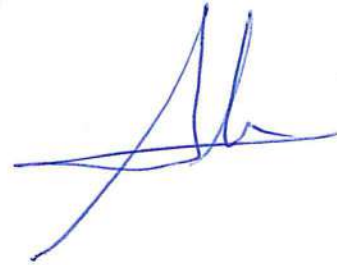
Fdo. Javier Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27336666Q



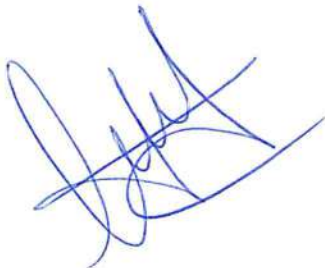
Fdo. Jose Luis Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27332674A



Fdo. Manuel Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27329407W



Fdo. Antonio Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27336777N



Fdo. Maria del Carmen Álvarez Fernández  
D.N.I.: 27333680C



## ÍNDICE

1.	Actividad de la empresa .....	1
2.	Bases de presentación de los estados financieros .....	5
	2.1. <i>Imagen fiel</i> .....	5
	2.2. <i>Principios contables no obligatorios aplicados</i> .....	5
	2.3. <i>Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre</i> .....	5
	2.4. <i>Comparación de la información</i> .....	6
	2.5. <i>Agrupación de partidas</i> .....	6
	2.6. <i>Elementos recogidos en varias partidas</i> .....	6
	2.7. <i>Cambios en criterios contables</i> .....	6
	2.8. <i>Corrección de errores</i> .....	6
	2.9. <i>Importancia Relativa</i> .....	6
3.	Aplicación de resultados.....	6
4.	Normas de registro y valoración .....	8
	4.1. <i>Inmovilizado intangible</i> .....	8
	4.2. <i>Inmovilizado material</i> .....	12
	4.3. <i>Inversiones Inmobiliarias</i> .....	14
	4.4. <i>Arrendamientos</i> .....	15
	4.5. <i>Permutas</i> .....	16
	4.6. <i>Instrumentos Financieros</i> .....	16
	4.7. <i>Existencias</i> .....	25
	4.8. <i>Transacciones en moneda extranjera</i> .....	25
	4.9. <i>Impuestos sobre beneficios</i> .....	26
	4.10. <i>Ingresos y gastos</i> .....	27
	4.11. <i>Provisiones y contingencias</i> .....	30
	4.12. <i>Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental</i> .....	30
	4.13. <i>Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal</i> .....	30
	4.14. <i>Pagos basados en acciones</i> .....	31
	4.15. <i>Subvenciones, donaciones y legados</i> .....	31
	4.16. <i>Combinaciones de negocios</i> .....	31
	4.17. <i>Negocios conjuntos</i> .....	31
	4.18. <i>Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas</i> .....	31
	4.19. <i>Activos no corrientes mantenidos para la venta</i> .....	32
	4.20. <i>Operaciones interrumpidas</i> .....	33
	4.21. <i>Derechos de emisión de gases de efecto invernadero</i> .....	33
5.	Inmovilizado material .....	34
6.	Inversiones inmobiliarias.....	36
7.	Inmovilizado intangible .....	44
	7.1 <i>General</i> .....	44
	7.2 <i>Fondo de comercio</i> .....	45

## INDICE MEMORIA

CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.

Ejercicio: 2025

8.	Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar .....	46
8.1	Arrendamientos financieros .....	46
8.2	Arrendamientos operativos.....	46
9.	Instrumentos financieros .....	46
9.1	Consideraciones generales y objetivo (Apartado incluido a efectos informativos) .....	46
9.2	Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa .....	46
9.3	Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.....	52
9.4	Transferencias de activos financieros .....	54
9.5	Fondos propios .....	54
10.	Existencias .....	56
11.	Moneda extranjera .....	56
12.	Situación fiscal .....	56
12.1	Saldos con administraciones públicas.....	56
12.2	Impuestos sobre beneficios.....	57
12.3	Otros tributos.....	61
13.	Ingresos y Gastos .....	62
13.1	Consideraciones generales y objetivo (Apartado incluido a efectos informativos) .....	62
13.2	Información sobre los contratos con clientes.....	62
13.3	Información sobre los juicios significativos en la aplicación de la norma de registro y valoración.....	65
13.4	Información sobre los activos reconocidos por los costes para obtener o cumplir un contrato con un cliente.....	66
13.5	Información sobre determinados gastos.....	67
13.6	Otros resultados.....	67
14.	Provisiones y contingencias.....	68
15.	Información sobre medio ambiente .....	68
16.	Retribuciones a largo plazo al personal .....	68
17.	Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio .....	68
18.	Subvenciones, donaciones y legados.....	68
19.	Combinaciones de negocios.....	68
20.	Negocios conjuntos.....	75
21.	Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas .....	75
22.	Hechos posteriores al cierre.....	75
23.	Operaciones con partes vinculadas.....	75
24.	Otra información .....	83
25.	Información segmentada .....	84
26.	Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero.....	85
27.	Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.....	85



## Memoria Normal del Ejercicio 2025 del 1 de enero al 31 de Diciembre de 2025

### 1. Actividad de la empresa

La presente memoria ha sido efectuada por la sociedad **INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.** con NIF **A-19465525**, con domicilio en Avenida Arias de Velasco, nº 31, Bajo, municipio de Marbella, provincia de Málaga. Fue constituida en Marbella bajo la denominación de "IM Marbella Group Real Estate 2024, S.A." ante el notario D. Joaquín M<sup>a</sup>Crespo Candela con fecha 19/09/2024 bajo el nº 4061 de su protocolo. Inscrita en el registro mercantil de Málaga, en el folio: Electrónico, hoja: MA-185933.

Dicha Sociedad es sucesora beneficiaria, junto a otra mercantil (Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L.), de una fusión impropia y simultánea escisión total, de las Empresas (ahora extinguidas): Grupo IM Organización Centralizada, S.L., IM-Jardines San Francisco, S.L.U., IM-Propiedades Inmobiliarias 1993, S.L.U. e Inmobiliaria Marbella, S.L.U., dicha fusión y escisión fue elevada a público en Escritura Pública otorgada en Marbella el 20 de Diciembre de 2024 ante el notario D. Joaquín M<sup>a</sup> Crespo Candela bajo el nº 5697 de su protocolo; y con esa misma fecha de 20/12/2024 fue presentada ante el Registro Mercantil de Málaga e inscrita con fecha 05 de febrero de 2025 con los datos ya indicados arriba.

Esta fusión impropia y simultánea escisión total, tiene todos sus efectos contables y fiscales desde la fecha uno de enero de dos mil veinticuatro (01/01/2024).

La actividad de la empresa se centra en los epígrafes:

- 861.1 Alquiler de Viviendas
- 861.2 Alquiler de Locales y Otros Alquileres
- 833 Promoción Inmobiliaria

Dado de alta todos los epígrafes con fecha 19/09/2024.

Con **CNAE 6820** (Alquiler Bienes inmobiliarios por cuenta propia).

El objeto social de la Sociedad, según se desprende sus estatutos, consiste en:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). 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 acciones o 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 aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre reguladora de las Sociedades Anónimas

Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida ley.

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

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.

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

La Sociedad comunicó con fecha 26/09/2024 a la AEAT la aplicación del régimen especial de SOCIMI con efectos para el ejercicio fiscal 2024, Número de asiento registral: RGE453057652024 y Código Seguro de Verificación: WKXU4HYC477NAJ3R

Con fecha valor 24 de Julio de 2025 Bolsas y Mercados Españoles (BME) acuerda incorporar a BME Scaleup de BME MTF Equity los valores emitidos por INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.: 5.000.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105889002. La entidad ha designado a Renta 4 Sigrun, S.A. como Asesor Registrado.

La Sociedad no pertenece a un Grupo de Sociedades según el art. 42 del Código de Comercio (tal como se había indicado por error en la Memoria de 2024), sin embargo tiene una vinculación horizontal con otras sociedades en cuanto todas ellas están controladas por el mismo órgano de administración, y están conformadas por los mismos socios y porcentajes (sin que ninguna de las Sociedades tenga la consideración de dominante).

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

### 1.1 Régimen Socimi

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

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados 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 dos balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.



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

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
  - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará en la situación dispuesta en la letra siguiente.
  - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
  - c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.
4. Las SOCIMI y entidades residentes en territorio español en las que participan, que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio de la siguiente forma:
  - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio.
  - b) Al menos el 50,00% 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 juntamente 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 juntamente 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 80,00% 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.

## 1.2 Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A., como resultante beneficiaria de una Fusión y Escisión total.

Con fecha 16 de diciembre de 2024 se aprobó la operación de fusión de "IM-Jardines San Francisco, S.L.", "IM-Propiedades Inmobiliarias 1993, S.L.", e "Inmobiliaria Marbella, S.L.", (las "Sociedades Absorbidas") en favor de "Grupo IM Organización Centralizada, S.L." (la "Sociedad Absorbente"), y simultánea operación de escisión total de la sociedad "Grupo IM Organización Centralizada, S.L." (la "Sociedad Escindida") a favor de las sociedades "Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L." e "Inmobiliaria Marbella, S.A." (actualmente denominada "Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A.") como "Sociedades Beneficiarias".

Dichas operaciones de modificación estructural fueron elevadas a público ante el notario de Málaga D. Joaquín M<sup>a</sup> Crespo Candela, el pasado 20 de diciembre de 2024 bajo el número de protocolo 5.697, presentado ante el Registro Mercantil de Málaga con esa misma fecha de 20/12/2024, causando inscripción en dicho registro mercantil el 5 de febrero de 2025.

Con esta operación las Sociedades Absorbidas se han extinguido y han transmitido la totalidad de su negocio, subrogándose la beneficiaria automáticamente en todas las relaciones jurídicas,



comerciales, y, de cualquier otra naturaleza que las Sociedades Absorbidas mantenían, y asimismo conforme a la escisión la Sociedad Escindida se extingue y transmite a favor de "Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L." e "Inmobiliaria Marbella, S.A." (actualmente denominada "Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A."), las cuales continúan desarrollando la actividad en relación con su patrimonio del mismo modo que hasta la fecha.

En base a lo indicado "Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A." es sucesora beneficiaria, junto a otra mercantil (Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L.), de una fusión impropia y simultánea escisión total de las Empresas: ahora extinguidas: Grupo IM Organización Centralizada, S.L., IM-Jardines San Francisco, S.L.U., IM-Propiedades Inmobiliarias 1993, S.L.U. e Inmobiliaria Marbella, S.L.U.; teniendo su retroactividad a sus efectos contables y fiscales a fecha uno de Enero de dos mil veinticuatro (01/01/2024)

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

### 2.1. Imagen fiel.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2025 (desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2025), adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración con fecha 31 de marzo de 2026, a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y las modificaciones aplicadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con carácter Universal, el 30 de abril de 2025.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de Inmobiliarias.

### 2.2. Principios contables no obligatorios aplicados.

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

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

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

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

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

## 2.4. Comparación de la información.

Las cifras de los Estados financieros y memoria correspondientes al ejercicio 2025 tienen una comparación con su ejercicio anterior.

Algunos importes correspondientes al ejercicio 2024 han sido reclasificados en los presentes estados financieros con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio actual y facilitar su comparación.

La Sociedad está obligada a auditar las cuentas anuales.

## 2.5. Agrupación de partidas.

Los estados financieros anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

## 2.6. Elementos recogidos en varias partidas.

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

## 2.7. Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

## 2.8. Corrección de errores.

Los estados financieros anuales del ejercicio de 2025 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

## 2.9. Importancia Relativa

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

## 3. Aplicación de resultados

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



Base de reparto	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.606.530,00	426.601,37
Remanente		
Reservas voluntarias		
Otras reservas de libre disposición		
<b>Total</b>	<b>1.606.530,00</b>	<b>426.601,37</b>

Aplicación	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
A reserva legal	160.653,00	42.660,14
A reservas especiales		
A reservas voluntarias	160.653,00	42.660,13
A dividendos	1.285.224,00	341.281,10
A Remanente		
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores		
<b>Total</b>	<b>1.606.530,00</b>	<b>426.601,37</b>

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

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

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

No obstante, durante el ejercicio 2025 se repartió un dividendo correspondiente a la aplicación del resultado de 2024, por importe de 341.281,10 €.

El estado contable provisional formulado por los Administradores que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del dividendo propuesto a la distribución del resultado de 2025 es el siguiente:

## MEMORIA

CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.

Ejercicio: 2025

	EUROS
<b>Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2025:</b>	
Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31.12.2025	1.606.530,00
Menos, dotación requerida a reserva legal	160.653,00
Menos, dotación requerida a reserva de fondos de comercio	
Menos, pérdidas de ejercicios anteriores.	
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2025	1.285.224,00
<b>Dividendos a cuenta distribuidos</b>	
<b>Previsión de tesorería del período comprendido entre (31/03/2026) y (un año después)</b>	
Saldos de tesorería al (31/03/2026)	1.434.235,35
Cobros proyectados	2.265.000,00
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta	2.050.000,00
Saldos de tesorería proyectado al (31/03/2027)	1.649.235,35

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (Ver nota 9.5 de Fondos Propios),

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:

- Se han cubierto las atenciones previstas por la ley o los estatutos.
- el valor del patrimonio neto 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 a la compensación de estas pérdidas.

## 4. Normas de registro y valoración

### 4.1. Inmovilizado intangible.

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.



La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Desarrollo		
Concesiones		
Patentes, licencias, marcas y similares	10	10%
Aplicaciones informáticas	5	20%
Otro inmovilizado intangible		
Fondo de Comercio		

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado intangible que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

a) Investigación y desarrollo

Los gastos en investigación se activan desde el momento en que se cumplen las siguientes condiciones (si se optan por activarlos):

- a) Estar específicamente individualizados por proyectos y su coste claramente establecido para que pueda ser distribuido en el tiempo.
- b) Se puede establecer una relación estricta entre "proyecto" de investigación y objetivos perseguidos y obtenidos. La apreciación de este requisito se realiza genéricamente para cada conjunto de actividades interrelacionadas por la existencia de un objetivo común.

Los gastos de desarrollo del ejercicio se activan desde el momento en que se cumplen todas las siguientes condiciones:

- a) Existencia de un proyecto específico e individualizado que permita valorar de forma fiable el desembolso atribuible a la realización del proyecto.
- b) La asignación, imputación y distribución temporal de los costes de cada proyecto están claramente establecidas.
- c) En todo momento existen motivos fundados de éxito técnico en la realización del proyecto, tanto para el caso en que la intención sea la de la explotación directa, como para el de la venta a un tercero del resultado del proyecto una vez concluido, si existe mercado.
- d) La rentabilidad económico-comercial del proyecto está razonablemente asegurada.
- e) La financiación de los distintos proyectos está razonablemente asegurada para completar la realización de los mismos. Además de estar asegurada la disponibilidad de los adecuados recursos técnicos o de otro tipo para completar el proyecto y para utilizar o vender el activo intangible.
- f) Existe una intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo.

El cumplimiento de todas las condiciones anteriores se verifica durante todos los ejercicios en los que se realiza el proyecto, siendo el importe a activar el que se produce

a partir del momento en que se cumplen dichas condiciones. El importe activado en este ejercicio asciende a cero euros.

En ningún caso se activan los desembolsos reconocidos inicialmente como gastos del ejercicio y que posteriormente han cumplido las condiciones mencionadas para su activación.

Los proyectos de investigación y desarrollo que se encargan a otras empresas o instituciones se valoran por su precio de adquisición.

Los proyectos que se realizan con medios propios de la empresa se valoran por su coste de producción, que comprenden todos los costes directamente atribuibles y que son necesarios para crear, producir y preparar el activo para que pueda operar de la forma prevista.

La imputación a resultados de los gastos activados se realiza conforme a los siguientes criterios:

- a) Los gastos de investigación que figuran en el activo se amortizan, desde el momento en que se activan, durante su vida útil, en un plazo máximo de cinco años, salvo que existan dudas razonables sobre el éxito técnico o la rentabilidad económico-comercial del proyecto, en cuyo caso se imputan directamente a pérdidas del ejercicio. La amortización con cargo a los resultados del ejercicio ascendió a cero euros.
- b) Los gastos de desarrollo que figuran en el activo se amortizan como mucho en cinco años, comenzando la amortización a partir de la fecha de terminación del proyecto.

b) Concesiones

Los costes incurridos para obtener cualquier concesión se amortizarán linealmente en el periodo de concesión correspondiente en años. Si se dieran las circunstancias de incumplimiento de condiciones que hicieran perder los derechos derivados de esta concesión, el valor contabilizado para la misma se sanearía en su totalidad al objeto de anular su valor neto contable.

c) Propiedad industrial, patentes, licencias, marcas y similares

La propiedad industrial se valora por los costes incurridos para la obtención de la propiedad o el derecho al uso o a la concesión del uso de las distintas manifestaciones de la misma, siempre que, por las condiciones económicas que se deriven del contrato deban inventariarse. Se incluyen, entre otras, las patentes de invención, los certificados de protección de modelos de utilidad, el diseño industrial y las patentes de introducción.

Los derechos de la propiedad industrial se valoran por el precio de adquisición o coste de producción. Se contabilizan en este concepto el valor en libros de los gastos de desarrollo activados en el momento en que se obtenga la correspondiente patente o similar, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial, siempre que se cumplan las condiciones legales necesarias para su inscripción en el correspondiente registro, y sin perjuicio de los importes que también pudieran contabilizarse por razón de adquisición a terceros de los derechos correspondientes. Los gastos de investigación siguen su ritmo de amortización y no se incorporan al valor contable de la propiedad industrial.

Son objeto de amortización y corrección valorativa por deterioro. La vida útil de la propiedad industrial de la Sociedad no está actualmente determinada.



Las patentes se pueden utilizar durante un periodo de 10 años, por lo que se amortizan linealmente en dicho periodo.

Las licencias se pueden utilizar durante un periodo inicial comprendido entre diez años, dependiendo del tipo de licencia. Este periodo inicial se puede renovar a la elección de la Sociedad sin ningún tipo de coste, siempre que se cumplan las condiciones de la licencia, por lo que se estima que tienen una vida útil de 10 años.

#### d) Fondo de Comercio

Su valor se ha puesto de manifiesto como consecuencia de una adquisición onerosa en el contexto de una combinación de negocios.

El importe del fondo de comercio es el exceso del coste de la combinación de negocios sobre el correspondiente valor razonable de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos.

Excepcionalmente, el fondo de comercio existente en la fecha de transición al Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 se encuentra registrado por su valor neto contable al 1 de enero de 2008, es decir, por el coste menos la amortización acumulada y el deterioro que estaban registrados en dicha fecha, de acuerdo con las normas contables vigentes anteriormente.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valorará por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

El fondo de comercio se amortiza durante su vida útil, estimada en 10 años (salvo prueba en contrario), siendo su recuperación lineal. Dicha vida útil se ha determinado de forma separada para cada unidad generadora de efectivo a la que se le ha asignado fondo de comercio.

Las unidades generadoras de efectivo a las que se haya asignado el fondo de comercio se someten, al menos anualmente, al análisis si existen indicios de deterioro, y, en caso de que los haya, a la comprobación del deterioro del valor, procediéndose, en su caso, al registro de la corrección valorativa por deterioro. Durante el ejercicio no se ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en los ejercicios posteriores.

#### e) Aplicaciones informáticas

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web (*siempre que esté prevista su utilización durante varios años*). La vida útil de estos elementos se estima en 5 años

Los gastos del personal propio que ha trabajado en el desarrollo de las aplicaciones informáticas se incluyen como mayor coste de las mismas, con abono al epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

## f) Derechos de traspaso

El reconocimiento inicial corresponde a su precio de adquisición y se amortizan en X años, que es el periodo estimado en el cual contribuirán a la obtención de ingresos, excepto que la duración del contrato sea inferior en cuyo caso se amortizan en dicho periodo.

## g) Deterioro de valor de inmovilizado intangible

Al cierre del ejercicio o siempre que existan indicios de pérdidas de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calculará el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Para ello se reconoce el importe de la pérdida por deterioro de valor como gasto y se distribuye entre los activos que forman la unidad, reduciendo en primer lugar el fondo de comercio, si existiera, y, a continuación, el resto de los activos de la unidad prorrateados en función de su importe en libros.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

Durante este ejercicio la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible.

## 4.2. Inmovilizado material.

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor



---

actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

No es aplicable la activación de grandes reparaciones y costes de retiro y rehabilitación. La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

El Consejo de Administración de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiéndose éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas del inmovilizado material en curso se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se reconocen como sustitución en el momento en que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente reparación, dando de baja cualquier importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado

En los arrendamientos financieros se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Construcciones	100	1,00%
Instalaciones Técnicas		
Maquinaria	18	5,60%
Uillaje	8	12,50%
Otras Instalaciones		
Mobiliario	20	5,00%
Equipos Procesos de Información	10	10,00%
Elementos de Transporte	14	7,15%
Otro Inmovilizado	8	12,50%

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante este Ejercicio la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

### 4.3. Inversiones Inmobiliarias.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4. Arrendamientos.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento financiero se presentan de acuerdo con la naturaleza de los mismos, resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en los apartados de inmovilizado material e intangible. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto

---

por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Para aquellos inmovilizados arrendados a la Sociedad.

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

En aquellos inmovilizados que la sociedad arrienda a terceros:

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Los ingresos por arrendamiento se incluyen en las ventas debido a que es actividad principal de la empresa.

#### 4.5. Permutas.

En las permutas de carácter comercial, se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando:

- El riesgo, calendario e importe de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o
- El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la Sociedad afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la permuta.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

#### 4.6. Instrumentos Financieros.

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Por tanto, la presente norma resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

- a) Activos financieros:



- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas o participaciones en el capital social.

- **Inversiones financieras a largo y corto plazo**

- **Activos Financieros a coste Amortizado.** Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales aquellos activos financieros que, no siendo

---

instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Valoración posterior: se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

- Deterioro: La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero incluido en esta categoría, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría



reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.** Se incluyen en esta categoría todos los activos financieros, salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías. Se incluyen obligatoriamente en esta categoría los activos financieros mantenidos para negociar.

Los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni se valoran al coste, la empresa puede realizar la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

En todo caso, la empresa puede, en el momento del reconocimiento inicial, designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría

- Valoración inicial: Se valoran por su valor razonable. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
- Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Deterioro: No se deterioran puesto que están en todo momento valorados por su valor razonable, imputándose las variaciones de valor al resultado del ejercicio.

- **Activos financieros a coste.** Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos 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 obtenerse una estimación fiable del mismo.

Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

- Valoración inicial: Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.
- Valoración posterior: Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.
- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como

consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.** Un activo financiero se incluye en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantiene para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado. También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que, debiéndose haberse incluido en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se ha ejercitado la opción irrevocable de clasificarlas en esta categoría.
  - Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles
  - Valoración posterior: Valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias
  - Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen: - retraso en los flujos de efectivo estimados futuros; o - la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

- **Reclasificación de activos financieros**

Cuando la empresa cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores de esta norma. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y al contrario.

- **Intereses y dividendos recibidos de activos financieros**

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 intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realiza atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma

indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

- **Baja de activos financieros**

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. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

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.

- **Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

- **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

- **Pasivos Financieros a coste Amortizado.** Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Valoración posterior: se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo



dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

- **Pasivos Financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.** Dentro de esta categoría se clasifican los pasivos financieros que cumplan algunas de las siguientes condiciones:
    - Son pasivos que se mantienen para negociar;
    - Son pasivos, que, desde el momento del reconocimiento inicial, y de forma irrevocable, han sido designados por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que dicha designación cumpla con el objetivo fijado en la normativa contable.
    - Opcionalmente y de forma irrevocable, se pueden incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos sujeto a los requisitos establecidos en el PGC.
  - Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
  - Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- 
- **Baja de pasivos financieros**

La empresa dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado.
  - **Fianzas entregadas y recibidas**

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.
  - **Valor razonable**

El valor razonable es el precio que se recibe por la venta de un activo o se paga para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se

determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición de otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

#### - Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

La Sociedad clasifica en las siguientes categorías las operaciones de cobertura:

- a) Cobertura de valor razonable: cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo concreto que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias (por ejemplo, la contratación de una permuta financiera para cubrir el riesgo de una financiación a tipo de interés fijo).

Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la partida cubierta sea un compromiso en firme no reconocido o un componente de este, el cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta con posterioridad a su designación se reconocerá como un activo o un pasivo, y la ganancia o pérdida correspondiente se reflejará en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las modificaciones en el importe en libros de las partidas cubiertas que se valoren a coste amortizado implicarán la corrección, bien desde el momento de la modificación, bien (como tarde) desde que cese la contabilidad de coberturas, del tipo de interés efectivo del instrumento

- b) Cobertura de flujos de efectivo: cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a la totalidad o a un componente de un activo o pasivo reconocido (tal como la contratación de una permuta financiera para cubrir el riesgo de una financiación a tipo de interés variable), o a una transacción prevista altamente probable (por ejemplo, la cobertura del riesgo de tipo de cambio relacionado con compras y ventas previstas de inmovilizados materiales, bienes y servicios en moneda extranjera), y que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de flujos de efectivo o como una cobertura de valor razonable.

La Sociedad está expuesta a las fluctuaciones que se produzcan en los tipos de cambio de los diferentes países donde opera. Con objeto de mitigar este riesgo, se sigue la práctica de formalizar, sobre la base de sus previsiones y presupuestos, contratos de cobertura de riesgo en la variación del tipo de cambio cuando las perspectivas de evolución del mercado así lo aconsejan.



Del mismo modo, mantiene una exposición al tipo de cambio por las variaciones potenciales que se puedan producir en las diferentes divisas en que mantiene la deuda con entidades financieras, por lo que realiza coberturas de este tipo de operaciones cuando las perspectivas de evolución del mercado así lo aconsejan.

Por otro lado, se encuentra expuesta a las variaciones en las curvas de tipo de interés al mantener toda su deuda con entidades financieras a interés variable. En este sentido la Sociedad formaliza contratos de cobertura de riesgo de tipos de interés, básicamente a través de contratos con estructuras que aseguran tipos de interés máximos.

Al cierre del ejercicio se han valorado los contratos en vigor comparando, para cada contrato individualmente considerado, el precio pactado con la cotización de cada divisa y, en su caso, con el tipo de interés de referencia a la fecha de cierre, reconociéndose los cambios de valor de los mismos en la cuenta de resultados.

- **Instrumentos financieros compuestos**

La emisión de bonos canjeables realizada por la Sociedad cumple con los requisitos necesarios establecidos por el Plan General de Contabilidad para ser considerados como pasivos financieros. Por este motivo, del importe neto recibido desde la emisión de los bonos se ha diferenciado el importe correspondiente al elemento de pasivo del componente de patrimonio neto, que representa el valor razonable de la opción incorporada de este instrumento.

- **Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

#### 4.7. 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.

#### 4.8. Transacciones en moneda extranjera.

Las operaciones realizadas en moneda extranjera se registran en la moneda funcional de la Sociedad (euros) a los tipos de cambio vigentes en el momento de la transacción. Durante el ejercicio, las diferencias que se producen entre el tipo de cambio contabilizado y el que se encuentra en vigor a la fecha de cobro o de pago se registran como resultados financieros en la cuenta de resultados. La sociedad no ha cambiado en el ejercicio la moneda funcional que es el euro.

Asimismo, al 31 de diciembre de cada año, se realiza al tipo de cambio de cierre la conversión de los saldos a cobrar o pagar con origen en moneda extranjera. Las diferencias de valoración producidas se registran como resultados financieros en la cuenta de resultados.

#### 4.9. Impuestos sobre beneficios.

El impuesto sobre beneficios se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al



resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

#### 4.10. Ingresos y gastos.

Se indicará los criterios generales aplicados. En particular, en relación con los ingresos por entrega de bienes y prestación de servicios el criterio seguido para concluir que las obligaciones asumidas por la empresa se cumplen a lo largo del tiempo o en un momento determinado; en concreto, en relación con las que se cumplen a lo largo del tiempo, se señalarán los métodos empleados para determinar el grado de avance y se informará en caso de que su cálculo hubiera sido impracticable.

Los ingresos por arrendamiento se incluyen en las ventas debido a que es actividad principal de la empresa.

Se hace mención al criterio contable sobre los gastos propios de los inmuebles, que al tratarse de actividad principal la explotación de Inmuebles, los gastos propios de estos se aplican en las cuentas 60, aunque se traten gastos de servicios exteriores, suministros y/o tributos, siempre y cuando se traten de gastos específicos de los inmuebles objeto de la explotación y por lo tanto de la actividad ordinaria de la empresa, al considerarse que son gastos propios de la actividad que se comercializa independientemente del origen del gasto (suministros, compras, arreglos, reformas, tributos...).

##### - Aspectos comunes.

La empresa reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la empresa valorará el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

No se reconocen ingresos en las permutas de elementos homogéneos como las permutas de productos terminados, o mercaderías intercambiables entre dos empresas con el objetivo de ser más eficaces en su labor comercial de entregar el producto a sus respectivos clientes.

##### - Reconocimiento.

La empresa reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos

sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) que se identifica, la empresa determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumplirá a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios o venta de bienes) que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la empresa dispone de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

La empresa revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso a reconocer, a medida que cumple con el compromiso asumido. La necesidad de tales revisiones no indica, necesariamente, que el desenlace o resultado de la operación no pueda ser estimado con fiabilidad.

Cuando, a una fecha determinada, la empresa no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación (por ejemplo, en las primeras etapas de un contrato), aunque espera recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo se reconocen ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizan como existencias.

Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

#### - **Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo.**

Se entiende que la empresa transfiere el control de un activo (con carácter general, de un servicio o producto) a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la empresa (generalmente, la prestación de un servicio) a medida que la entidad la desarrolla, como sucede en algunos servicios recurrentes (seguridad o limpieza). En tal caso, si otra empresa asumiera el contrato no necesitaría realizar nuevamente de forma sustancial el trabajo completado hasta la fecha.

b) La empresa produce o mejora un activo (tangible o intangible) que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.

c) La empresa elabora un activo específico para el cliente (con carácter general, un servicio o una instalación técnica compleja o un bien particular con especificaciones singulares) sin un uso alternativo y la empresa tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

Si la transferencia del control sobre el activo no se produce a lo largo del tiempo la empresa reconoce el ingreso siguiendo los criterios establecidos para las obligaciones que se cumplen en un momento determinado.

#### - **Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo.**



Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo (con carácter general, un bien), la empresa considera, entre otros, los siguientes indicadores:

a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la empresa excluye cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo. Por ejemplo, la empresa puede haber transferido el control del activo, pero no haber satisfecho la obligación de proporcionar servicios de mantenimiento durante la vida útil del activo.

b) La empresa ha transferido la posesión física del activo. Sin embargo, la posesión física puede no coincidir con el control de un activo. Así, por ejemplo, en algunos acuerdos de recompra y en algunos acuerdos de depósito, un cliente o consignatario puede tener la posesión física de un activo que controla la empresa cedente de dicho activo y, por tanto, el mismo no puede considerarse transferido. Por el contrario, en acuerdos de entrega posterior a la facturación, la empresa puede tener la posesión física de un activo que controla el cliente.

c) El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales. Si una empresa puede determinar de forma objetiva que se ha transferido el control del bien o servicio al cliente de acuerdo con las especificaciones acordadas, la aceptación de este último es una formalidad que no afectaría a la determinación sobre la transferencia del control. Por ejemplo, si la cláusula de aceptación se basa en el cumplimiento de características de tamaño o peso especificadas, la empresa podría determinar si esos criterios se han cumplido antes de recibir confirmación de la aceptación del cliente.

Sin embargo, si la empresa no puede determinar de forma objetiva que el bien o servicio proporcionado al cliente reúne las especificaciones acordadas en el contrato no podrá concluir que el cliente ha obtenido el control hasta que reciba la aceptación del cliente.

Cuando se entregan productos (bienes o servicios) a un cliente en régimen de prueba o evaluación y este no se ha comprometido a pagar la contraprestación hasta que venza el periodo de prueba, el control del producto no se ha transferido al cliente hasta que este lo acepta o venza el citado plazo sin haber comunicado su disconformidad.

d) La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo.

e) El cliente tiene la propiedad del activo. Sin embargo, cuando la empresa conserva el derecho de propiedad solo como protección contra el incumplimiento del cliente, esta circunstancia no impediría al cliente obtener el control del activo.

#### - Valoración.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

La empresa toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Por excepción a la regla general, la contraprestación variable relacionada con los acuerdos de cesión de licencias, en forma de participación en las ventas o en el uso de esos activos, solo se reconocen cuando (o a medida que) ocurra el que sea posterior de los siguientes sucesos:

- a) Tiene lugar la venta o el uso posterior; o
- b) La obligación que asume la empresa en virtud del contrato y a la que se ha asignado parte o toda la contraprestación variable es satisfecha (o parcialmente satisfecha).

#### 4.11. Provisiones y contingencias.

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

#### 4.12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Los costes incurridos, en su caso, en sistemas, equipos e instalaciones cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental en el desarrollo de la actividad, y/o la protección y mejora del medio ambiente se registran como inversiones en inmovilizado.

El resto de gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los anteriores, se consideran gastos del ejercicio. Para el cálculo de posibles provisiones medioambientales que pudieran surgir se dota de acuerdo con la mejor estimación de su devengo en el momento que se conozcan, y en el supuesto de que las pólizas de seguro no cubran los daños causados.

Los administradores confirman que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

#### 4.13. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.



Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

#### 4.14. Pagos basados en acciones.

La Sociedad no ha realizado ni prevé realizar pagos en acciones.

#### 4.15. Subvenciones, donaciones y legados.

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

#### 4.16. Combinaciones de negocios.

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registrarán, con carácter general, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad, así como en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa.

En el supuesto excepcional de que el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

#### 4.17. Negocios conjuntos.

La Sociedad reconoce en su balance y en su cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional que le corresponde, en función del porcentaje de participación, de los activos, pasivos, gastos e ingresos incurridos por el negocio conjunto.

Asimismo, en el estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo de la Sociedad están integrados igualmente la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que le corresponda en función del porcentaje de participación.

Se han eliminado los resultados no realizados que existen por transacciones con los negocios conjuntos, en proporción a la participación que corresponde a esta Sociedad. Igualmente han sido objeto de eliminación los importes de activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo recíprocos.

#### 4.18. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán

en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

#### 4.19. Activos no corrientes mantenidos para la venta.

Se registran en este apartado aquellos activos en los que su valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, y siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

- a) El activo debe estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, y
- b) Su venta debe ser altamente probable, ya sea porque se tenga un plan para vender el activo y se haya iniciado un programa para encontrar comprador, que la venta del activo debe negociarse a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual y que se espera completar la venta dentro del año siguiente. Es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado

Se valoran en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

#### 4.20. Operaciones interrumpidas.

La sociedad reconoce como tal los componentes que han sido enajenados o clasificados como mantenidos para la venta y cumplen alguna de las siguientes características:

- a) Representan una línea de negocio o un área geográfica de la explotación.
- b) Formen parte de un plan individual y coordinado de enajenación.
- c) Es una empresa dependiente adquirida exclusivamente con la finalidad de venderla.

Los ingresos y gastos relacionados con las citadas operaciones se valorarán y reconocerán según la naturaleza de cada uno de los citados gastos e ingresos, clasificándose de forma separada en el estado de pérdidas y ganancias.

#### 4.21. Derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

Estos derechos se reconocen por su precio de adquisición. Cuando se tratan de derechos adquiridos sin contraprestación o por un importe sustancialmente inferior a su valor de mercado, se reconoce un ingreso directamente imputado al patrimonio neto al comienzo del ejercicio natural al que corresponden, que es objeto de transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se realiza la imputación a gastos por las emisiones asociadas a los derechos recibidos sin contraprestación.

Los derechos de emisión no se amortizan. Y están sujetos a las correcciones valorativas por deterioro que sean necesarias.

La emisión de gastos de efecto invernadero origina el reconocimiento de un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y de la correspondiente provisión, dado que a la fecha de cierre es indeterminado en cuanto a su importe exacto. El importe de este gasto en este ejercicio ha sido de 0. euros. La provisión se mantendrá hasta el momento en que se cancele la obligación mediante la entrega de los correspondientes derechos.

## 5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2024	77.530,56	226.026,59		303.557,15
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				
(+) Aportaciones no dinerarias				
(+) Ampliaciones y mejoras		27.862,47		27.862,47
(+) Resto de entradas				
(-) Salidas, bajas o reducciones				
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas				
(- / +) Traspasos a / de otras partidas				
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2024	77.530,56	253.889,06		331.419,62
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2025	77.530,56	253.889,06		331.419,62
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				
(+) Aportaciones no dinerarias				
(+) Ampliaciones y mejoras		22.627,35		22.627,35
(+) Resto de entradas				
(-) Salidas, bajas o reducciones				
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas				
(- / +) Traspasos a / de otras partidas				
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2025	77.530,56	276.516,41		354.046,97
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024	34.604,35	133.838,79		168.443,14
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2024	408,06	7.774,73		8.182,79
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2024	35.012,41	141.613,52		176.625,93
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2025	35.012,41	141.613,52		176.625,93
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2025	143,25	9.463,76		9.607,01
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2025	35.155,66	151.077,28		186.232,94
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024				
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2024				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2025				
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2025				
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2025	42.374,90	125.439,13	-	167.814,03

Del detalle anterior, el valor bruto de construcción y terreno de los inmuebles incluidos en el Inmovilizado material, asciende a 77.530,56 €; mientras que el valor neto (descontada su amortización) es de 42.374,90 €.

Los costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor valor de los activos están estimados en cero euros.

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa que afecte al ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a las estimaciones de



los costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.

El inmovilizado material no incluye activos adquiridos a empresas del grupo y asociadas, sino que son producto de la fusión de "IM-Jardines San Francisco, S.L.U.", "IM-Propiedades Inmobiliarias 1993, S.L.U.", "Inmobiliaria Marbella, S.L.U." y "Grupo IM Organización Centralizada, S.L.", y simultanea escisión por la que resultó ser beneficiaria "Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A.".

No existen inversiones en inmovilizado material fuera del territorio nacional

No se han realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado.

Existe inmovilizado material totalmente amortizado a 31 de diciembre según el siguiente detalle:

	Valor Contable	Amortización Acumulada	Corrección de valor por deterioro acumulada
Ejercicio 2025			
Inmovilizado material totalmente amortizado	79.046,17	79.046,17	
Categorías			
Ejercicio 2024			
Inmovilizado material totalmente amortizado	79.046,17	79.046,17	
Categorías			
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	
Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor valor de los activos	-	-	
Gastos financieros capitalizados en el ejercicio	-	-	
Compensaciones de terceros incluidas en el resultado del ejercicio por elementos deteriorados perdidos o retirados	-	-	
Importe de los bienes totalmente amortizados en uso:	132.391,50	132.391,18	
_ Construcciones:	26.480,59	26.480,59	
_ Resto de inmovilizado material	105.910,91	105.910,59	
Bienes afectos a garantías	-	-	
Bienes afectos a reversión	-	-	
Importe de las restricciones a la titularidad	-	-	
Subvenciones, donaciones y legados relacionados con el inmovilizado material	-	-	
Bienes inmuebles, indique por separado:			
_ Valor de la construcción:	3.468.204,20	-	
_ Valor del terreno	1.924.837,16	-	
Resultado del ejercicio derivado de la enajenación o disposición por otros medios de elementos de inmovilizado material	-	-	

Otras circunstancias importantes que afectan a los bienes del inmovilizado material son las siguientes:

- los vehículos se encuentran asegurados así como el Mobiliario que se incluye en las Inversiones inmobiliarias.
- No existen Litigios sobre los inmovilizados

– No hay Embargos

No se mantienen bienes en régimen de arrendamiento financiero (ver nota 8.1).

Como consecuencia de la enajenación o disposición por otros medios de elementos de inmovilizado material se han reconocido gastos/ingresos por importe de cero euros en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Se relacionan las pólizas de Seguros del Inmovilizado Material:

- VEHICULO MERCEDES (7811-CKJ): Generali; vto. 22/06/2025 (328,76 €)
- OFICINA PALOMAS: Occident 8-5.621.876-Z; vto. 03/03/2025 (492,89 €)
- PEUGEOT EXPERT LONG: Occident 8-23.621.990-D; vto. 09/10/2025 (995 €)

## 6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2024	2.038.840,74	3.409.549,97	5.448.390,71
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			-
(+) Aportaciones no dinerarias			-
(+) Ampliaciones y mejoras			-
(+) Resto de entradas			-
(-) Salidas, bajas o reducciones			-
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas			-
(- / +) Traspasos a / de otras partidas			-
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2024	2.038.840,74	3.409.549,97	5.448.390,71
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2025	2.038.840,74	3.409.549,97	5.448.390,71
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			-
(+) Aportaciones no dinerarias			-
(+) Ampliaciones y mejoras		17.848,46	17.848,46
(+) Resto de entradas			-
(-) Salidas, bajas o reducciones	- 150.728,37	-	- 150.728,37
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas			-
(- / +) Traspasos a / de otras partidas			-
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2025	1.888.112,37	3.427.398,43	5.315.510,80
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024	-	1.653.759,42	1.653.759,42
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2024	-	40.186,06	40.186,06
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			-
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			-
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2024	-	1.693.945,48	1.693.945,48
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2025	-	1.693.945,48	1.693.945,48
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2025		31.742,74	31.742,74
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			-
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			-
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2025	-	1.725.688,22	1.725.688,22
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024			-
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo			-
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			-
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			-
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2024			-
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2025			-
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo			-
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			-
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			-
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2025			-
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2025	1.888.112,37	1.701.710,21	3.589.822,58

Las inversiones inmobiliarias existentes en el balance:

Finca Rgtral.	Denominación Inmueble	c.p.	Clase de uso	Nº Ref. Catastral	Año adquisición
47225 (Marbella-2)	LOC.SAN FRANCISCO P-3 L-1	29601	Local	001700400UF34C0021YW	2002
47227 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºB	29601	Vivienda	001700400UF34C0023IR	2002
47228 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºC	29601	Vivienda	001700400UF34C0024OT	2002
47229 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºD	29601	Vivienda	001700400UF34C0025PY	2002
47230 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºE	29601	Vivienda	001700400UF34C0026AU	2002
49951 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºB	29601	Vivienda	001700400UF34C0093AU	2002
49952 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºC	29601	Vivienda	001700400UF34C0094SI	2002
49953 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºD	29601	Vivienda	001700400UF34C0095DO	2002
52400 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºA	29601	Vivienda	001700400UF34C0149IR	2002
52403 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºD	29601	Vivienda	001700400UF34C0152IR	2002
52404 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºE	29601	Vivienda	001700400UF34C0153OT	2002
2021 (Marbella-2)	VIV.MARBELSUN 5º-2	29601	Vivienda	0925201UF3402N0044EE	2001
46338 (Marbella-2)	VIV.PORTILLO 6ºD	29601	Vivienda	0724104UF3402S0186QZ	2000
46279 (Marbella-2)	GAR.PORTILLO G-53	29601	Gar-Tras	0724104UF3402S0127YE	2000
46316 (Marbella-2)	OFIC. PORTILLO 2º-6	29601	Oficina	0724104UF3402S0164IT	2000
63388 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 201	29601	Vivienda	001700600UF34C0288PA	2004
63389 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 202	29601	Vivienda	001700600UF34C0289AS	2004
63390 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 203	29601	Vivienda	001700600UF34C0290OP	2004
63391 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 204	29601	Vivienda	001700600UF34C0291PA	2004
63392 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 211	29601	Vivienda	001700600UF34C0292AS	2004
63393 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 212	29601	Vivienda	001700600UF34C0293SD	2004
63394 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 213	29601	Vivienda	001700600UF34C0294DF	2004
63395 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 214	29601	Vivienda	001700600UF34C0295FG	2004
63396 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 215	29601	Vivienda	001700600UF34C0296GH	2004
63397 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 216	29601	Vivienda	001700600UF34C0297HJ	2004
63398 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 217	29601	Vivienda	001700600UF34C0298JK	2004
63399 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 218	29601	Vivienda	001700600UF34C0299KL	2004
63400 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 221	29601	Vivienda	001700600UF34C0300KL	2004
63401 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 222	29601	Vivienda	001700600UF34C0301LB	2004
63402 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 223	29601	Vivienda	001700600UF34C0302BZ	2004
63403 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 224	29601	Vivienda	001700600UF34C0303ZX	2004
63404 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 225	29601	Vivienda	001700600UF34C0304XM	2004
63405 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 226	29601	Vivienda	001700600UF34C0305MQ	2004
63406 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 227	29601	Vivienda	001700600UF34C0306QW	2004
63407 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 228	29601	Vivienda	001700600UF34C0307WE	2004
63408 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 231	29601	Vivienda	001700600UF34C0308ER	2004
63409 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 232	29601	Vivienda	001700600UF34C0309RT	2004
63410 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 233	29601	Vivienda	001700600UF34C0310WE	2004
63411 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 234	29601	Vivienda	001700600UF34C0311ER	2004
63412 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 235	29601	Vivienda	001700600UF34C0312RT	2004
63413 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 236	29601	Vivienda	001700600UF34C0313TY	2004
63414 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 237	29601	Vivienda	001700600UF34C0314YU	2004
63415 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 238	29601	Vivienda	001700600UF34C0315UI	2004
63346 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-1	29601	Garaje	001700600UF34C0246ER	2004

## MEMORIA

CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.

Ejercicio: 2025

63347 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-2	29601	Garaje	001700600UF34C0247RT	2004
63348 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-3	29601	Garaje	001700600UF34C0248TY	2004
63349 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-4	29601	Garaje	001700600UF34C0249YU	2004
63350 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-5	29601	Garaje	001700600UF34C0250RT	2004
63351 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-6	29601	Garaje	001700600UF34C0251TY	2004
63352 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-7	29601	Garaje	001700600UF34C0252YU	2004
63353 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-8	29601	Garaje	001700600UF34C0253UI	2004
63354 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-9	29601	Garaje	001700600UF34C0254IO	2004
63355 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-10	29601	Garaje	001700600UF34C0255OP	2004
63356 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-11	29601	Garaje	001700600UF34C0256PA	2004
63357 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-12	29601	Garaje	001700600UF34C0257AS	2004
63358 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-13	29601	Garaje	001700600UF34C0258SD	2004
63359 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-14	29601	Garaje	001700600UF34C0259DF	2004
63360 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-15	29601	Garaje	001700600UF34C0260AS	2004
63361 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-16	29601	Garaje	001700600UF34C0261SD	2004
63362 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-17	29601	Garaje	001700600UF34C0262DF	2004
63363 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-18	29601	Garaje	001700600UF34C0263FG	2004
63364 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-19	29601	Garaje	001700600UF34C0264GH	2004
63365 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-20	29601	Garaje	001700600UF34C0265HJ	2004
63366 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-21	29601	Garaje	001700600UF34C0266JK	2004
63367 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-22	29601	Garaje	001700600UF34C0267KL	2004
63368 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-23	29601	Garaje	001700600UF34C0268LB	2004
63369 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-24	29601	Garaje	001700600UF34C0269BZ	2004
63370 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-25	29601	Garaje	001700600UF34C0270KL	2004
63371 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-26	29601	Garaje	001700600UF34C0271LB	2004
63372 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-27	29601	Garaje	001700600UF34C0272BZ	2004
63373 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-28	29601	Garaje	001700600UF34C0273ZX	2004
63374 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-29	29601	Garaje	001700600UF34C0274XM	2004
63375 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 TRAST.-A	29601	Trastero	001700600UF34C0275MQ	2004
66511 (Marbella-2)	ARIAS MALDONADO G-32	29602	Garaje	0523301UF3402S0034XR	2004
66512 (Marbella-2)	ARIAS MALDONADO G-33	29602	Garaje	0523301UF3402S0035MT	2004
66513 (Marbella-2)	ARIAS MALDONADO G-34	29602	Garaje	0523301UF3402S0036QY	2004
41275 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO A G-25	29601	Garaje	001700300UF34C0065YA	2001
41215 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO A G-33	29601	Garaje	001700300UF34C0005PG	2001
41216 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO A G-34	29601	Garaje	001700300UF34C0006AH	2001
41225 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO A G-43	29601	Garaje	001700300UF34C0015JX	2001
41227 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO A G-45	29601	Garaje	001700300UF34C0017LQ	2001
41244 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO A G-62	29601	Garaje	001700300UF34C0034US	2001
62687 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 G-22	29601	Garaje	001700600UF34C0051XM	2003
62694 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 G-29	29601	Garaje	001700600UF34C0058YU	2003
62744 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 G-83	29601	Garaje	001700600UF34C0105JK	2003
62746 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 G-85	29601	Garaje	001700600UF34C0107LB	2003
62752 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 G-91	29601	Garaje	001700600UF34C0113XM	2003
62753 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 G-92	29601	Garaje	001700600UF34C0114MQ	2003
62754 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 G-93	29601	Garaje	001700600UF34C0115QW	2003
62755 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 G-94	29601	Garaje	001700600UF34C0116WE	2003
62756 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 G-95	29601	Garaje	001700600UF34C0117ER	2003
62757 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 TRAST-96	29601	Trastero	001700600UF34C0118RT	2003
63274 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P8 G-EX-2	29601	Garaje	001700600UF34C0178MQ	2004
63267 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P8 TRST.-D	29601	Trastero	001700600UF34C0171HJ	2004

63301 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P9 G-5	29601	Garaje	001700600UF34C0205BZ	2004
63302 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P9 G-6	29601	Garaje	001700600UF34C0206ZX	2004
63309 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P9 G-13	29601	Garaje	001700600UF34C0213WE	2004
63310 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P9 G-14	29601	Garaje	001700600UF34C0214ER	2004
63315 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P9 G-EX-1	29601	Garaje	001700600UF34C0219IO	2004
63316 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P9 G-EX-2	29601	Garaje	001700600UF34C0220YU	2004
74608 (Marbella-2)	LOC.SAN FRCO. P-5 L-3-4	29601	Local	001700400UF34C0162GA	2002
39979 (Marbella-2)	NAVE 01 POLIG. COSTA SOL	29603	Nave Ind	2728102UF3422N0001AE	2007
52379 (Marbella-2)	LOC.SAN FRCO. P-5 L-3-A	29601	Local	001700400UF34C0158FP	2002
62661 (Marbella-2)	SAN FRCO. P.6 LOCAL L-1	29602	Local	001700600UF34C0025TY	2003
	SAN FRCO. P.6 LOCAL L-1-A	29603	Local	001700600UF34C0138KL	2003
	SAN FRCO. P.6 LOCAL L-1-B	29604	Local	001700600UF34C0139LB	2003
37110 (Estepona)	VIV.BEL-AIR H-13	29688	Vivienda	7081502UF1378S0015SM	2001
42369 (Marb.-2)	VIV.MARQUES SALAM. 4ºD	29601	Vivienda	1024210UF3412S0260GI	1999
42352 (Marb.-2)	MARQUES SALAM. OFIC.2-8	29601	Oficina	1024210UF3412S0243RB	1999
2000 (Marb.-2)	CAMINO MOLINO (SUELO)	29603	Villa y Parcela	3424115UF3432S0001EG	1993
2001 (Marb.-2)	POZO MAQUILA (1/3 parte)				1993
2002 (Marb.-2)	CAMINO MOLINO(VILLACASA)			3424112UF3432S0001XG	1993
22536 (Marb.-2)	DELFIN L-3	29602	Trasteros (Grupo)	0823203UF3402S0007JO	1993
22595 (Marb.-2)	DELFIN L-4 SOT			0823203UF3402S0004FY	1993
42979 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL L-2-A	29603	Local	1928302UF3412N0003GQ	1998
16465 (Marb.-2)	LAS PALOMAS L-13	29601	Local	1131103UF3413S0064IM	1993
16467 (Marb.-2)	LAS PALOMAS L-15	29601	Local	1131103UF3413S0066PW	1993
16468 (Marb.-2)	LAS PALOMAS L-16	29601	Local	1131103UF3413S0067AE	1993
16469 (Marb.-2)	LAS PALOMAS L-17	29601	Local	1131103UF3413S0068SR	1993
16470 (Marb.-2)	LAS PALOMAS L-18	29601	Local	1131103UF3413S0069DT	1993
21804 (Marb.-2)	MARBELSUN G-210	29601	Garaje	0925201UF3402N0337II	1994
21808 (Marb.-2)	MARBELSUN G-214	29601	Garaje	0925201UF3402N0341OO	1994
37306 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL G-5	29603	Garaje	1928302UF3412N0023YG	1997
42130 (Marb.-2)	MARQUES SALAMANCA G-21	29601	Garaje	1024210UF3412S0021TZ	1999
42131 (Marb.-2)	MARQUES SALAMANCA G-22	29601	Garaje	1024210UF3412S0022YX	1999
66252 (Marb.-2)	SAN FRCO. P7 TRAST.-22-B	29601	Trastero	001700600UF34C0141KL	2003
66253 (Marb.-2)	SAN FRCO. P7 TRAST.-22-C	29601	Trastero	001700600UF34C0142LB	2003
71194 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-E	29603	Trasteros	1928302UF3412N0033DX	1996
71195 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-F			1928302UF3412N0034FM	1996
71196 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-G			1928302UF3412N0035GQ	1996
71197 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-H			1928302UF3412N0036HW	1996
71198 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-I			1928302UF3412N0037JE	1996
71199 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-J			1928302UF3412N0038KR	1996
71201 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-L			1928302UF3412N0040JE	1996
71203 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-M			1928302UF3412N0042LT	1996
71204 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-N			1928302UF3412N0043BY	1996
71205 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-Ñ			1928302UF3412N0044ZU	1996
71206 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-O			1928302UF3412N0045XI	1996
71207 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-P			1928302UF3412N0046MO	1996
71208 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-Q			1928302UF3412N0047QP	1996
71210 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-S			1928302UF3412N0049ES	1996
71211 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-T			1928302UF3412N0050QP	1996
71212 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-U			1928302UF3412N0051WA	1996
71213 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-V	1928302UF3412N0052ES	1996		

## MEMORIA

CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.

Ejercicio: 2025

71214 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-W			1928302UF3412N0053RD	1996
62835 (Marb.-2)	REAL LA ERMITA G-21	29601	Garaje	0727117UF3402N0038QM	2006
62836 (Marb.-2)	REAL LA ERMITA G-22	29601	Garaje	0727117UF3402N0039WQ	2006
62837 (Marb.-2)	REAL LA ERMITA G-23	29601	Garaje	0727117UF3402N0040MX	2006
11805/1 (Marb.-2)	GRANADA G-1	29601	Garaje	0523101UF3402S0002FR	1993
11805/2 (Marb.-2)	GRANADA G-2	29601	Garaje	0523101UF3402S0071HY	1993
19002 (Marb.-2)	GENERALIFE G-34	29601	Garaje	0023102UF3402S0048TG	1989
19003 (Marb.-2)	GENERALIFE G-35	29601	Garaje	0023102UF3402S0049YH	1989
13906 (Manilva)	SAN LUIS P3 L-4-B	29692	Local	0270901UF0207S0194XL	1986
5350 (Manilva)	SAN LUIS P5 L-UNICO	29692	Local	0270901UF0207S0111OY	1986
1/3 PARTE DEL LOCAL LINEA SUPER	TRASTEROS SABINILLAS	29692	Trasteros (Grupo)	"	1986
71180 (Marb.-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (21)	29601	Trastero	001700400UF34C0170BH	2002
71181 (Marb.-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (22)	29601	Trastero	001700400UF34C0171ZJ	2002
71182 (Marb.-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (23)	29601	Trastero	001700400UF34C0172XK	2002
71183 (Marb.-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (24)	29601	Trastero	001700400UF34C0173ML	2002
71184 (Marb.-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (25)	29601	Trastero	001700400UF34C0174QB	2002
71185 (Marb.-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (26)	29601	Trastero	001700400UF34C0175WZ	2002
71186 (Marb.-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (27)	29601	Trastero	001700400UF34C0176EX	2002
70848 (Marbella-2)	SAN FCO. A P-1 LOCAL L-1-D	29601	Local	001700300UF34C0129ID	2001
71187 (Marbella-2)	S.FCO. P.4 L-2-3	29601	Local	001700400UF34C0177RM	2002
71189 (Marbella-2)	SAN FCO. B P-4 LOCAL L-2-C	29601	Local	001700400UF34C0099JD	2002
71188 (Marbella-2)	S.FCO. P.4 L-2-4	29601	Local	001700400UF34C0178TQ	2002
74605 (Marb.-2)	SAN FCO. B P-5 LOCAL L-3-1	29601	Local	001700400UF34C0159GA	2002
74606 (Marb.-2)	SAN FCO. B P-5 LOCAL L-3-2	29601	Local	001700400UF34C0160DO	2002
74607 (Marb.-2)	SAN FCO. B P-5 LOCAL L-3-3	29601	Local	001700400UF34C0161FP	2002
71173 (Marbella-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (11)	29601	Trastero	001700400UF34C0163HS	2002
71175 (Marbella-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (13)	29601	Trastero	001700400UF34C0165KF	2002
71176 (Marbella-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (14)	29601	Trastero	001700400UF34C0166LG	2002
71177 (Marbella-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (15)	29601	Trastero	001700400UF34C0167BH	2002
71178 (Marbella-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (16)	29601	Trastero	001700400UF34C0168ZJ	2002
71179 (Marbella-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (17)	29601	Trastero	001700400UF34C0169XK	2002
62292/G59 (Mar.2)	GAR-MERCADO 59	29601	Garaje	1125101UF3412N0076UU	2004
62293/G86 (Mar.2)	GAR-MERCADO 86	29601	Garaje	1125101UF3412N0294WW	2004
47207 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.3 G-3	29601	Garaje	001700400UF34C0003JD	2002
47208 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.3 G-4	29601	Garaje	001700400UF34C0004KF	2002
47221 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.3 G-17	29601	Garaje	001700400UF34C0017TQ	2002
49913 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.4 G-27	29601	Garaje	001700400UF34C0055IR	2002
49918 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.4 G-47	29601	Garaje	001700400UF34C0060PY	2002
52353 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.5 G-28	29601	Garaje	001700400UF34C0102LG	2002
52377 (Marbella-2)	SAN FRCO. B P.5 G-EXT-11	29601	Garaje	001700400UF34C0126FP	2002
52378 (Marbella-2)	SAN FRCO. B P.5 G-EXT-12	29601	Garaje	001700400UF34C0127GA	2002
52368 (Marbella-2)	SAN FRCO. B P.5 G-EXT-19	29601	Garaje	001700400UF34C0117IR	2002
49924 (Marbella-2)	SAN FRCO. B P.4 G-EXT-14	29601	Garaje	001700400UF34C0066HS	2002
49925 (Marbella-2)	SAN FRCO. B P.4 G-EXT-15	29601	Garaje	001700400UF34C0067JD	2002
49926 (Marbella-2)	SAN FRCO. B P.4 G-EXT-16	29601	Garaje	001700400UF34C0068KF	2002
49927 (Marbella-2)	SAN FRCO. B P.4 G-EXT-17	29601	Garaje	001700400UF34C0069LG	2002
49928 (Marbella-2)	SAN FRCO. B P.4 G-EXT-18	29601	Garaje	001700400UF34C0070JD	2002

NOTA: No se incluye en el Listado anterior de Inmuebles la existencia de 12 Fincas registrales, las números 63376 a la 63387 correspondientes al Registro de la Propiedad nº2 de Marbella,

**MEMORIA****CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.****Ejercicio: 2025**

que se describen como 12 Aparcamientos exteriores, puesto que en la realidad no existen al ser substituidos por áreas y zonas ajardinadas pertenecientes al edf. conocido como "San Francisco-10".

Los ingresos provenientes, así como los gastos para su explotación están cuantificados en euros.

	Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos	Total
Ejercicio 2025			
Ingresos provenientes de inversiones inmobiliarias	1.019.379,34	<del>                    </del>	1.019.379,34
Gastos para la explotación de inversiones inmobiliarias	556.972,98	<del>                    </del>	556.972,98

	Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos	Total
Ejercicio 2024			
Ingresos provenientes de inversiones inmobiliarias	975.341,28	<del>                    </del>	975.341,28
Gastos para la explotación de inversiones inmobiliarias	630.043,77	<del>                    </del>	630.043,77

Las inversiones inmobiliarias son activos titularidad por el resultado y efectos de una fusión impropia y simultanea escisión de diversas empresas que conformaban un mismo grupo por un valor neto contable de 3.589.822,58 euros. No se ha realizado ninguna corrección valorativa de dichos activos desde su adquisición.

No hay inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional.

No existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios; salvo los propios por efectos de su condición de Socimi.

No se han realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado.

La Sociedad ha pactado con terceros, como consecuencia de la necesidad de dotar provisión por deterioro o que hubiera sido necesario dar de baja antes de la vida útil previsto, compensaciones por importe de 0 euros.

Los costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor valor de los activos están estimados en 0 euros.

Los gastos financieros capitalizados en el ejercicio ascienden a 0 euros.

El coste de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas por su valor de construcción es de 235.276,27 Euros.

No hay bienes afectos a garantía y a reversión, y las restricciones a la titularidad están valoradas en 0 euros.

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con las inversiones inmobiliarias están cuantificados en 0 euros y el importe de los activos subvencionados asciende a 0 euros.

## MEMORIA

CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.

Ejercicio: 2025

	2025	2024
Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor valor de los activos		
Gastos financieros capitalizados en el ejercicio		
Compensaciones de terceros incluidas en el resultado del ejercicio por elementos deteriorados perdidos o retirados		
Importe de los bienes totalmente amortizados en uso:	235.276,27	235.276,27
Bienes afectos a garantías		
Bienes afectos a reversión		
Importe de las restricciones a la titularidad		
Subvenciones, donaciones y legados relacionados con las inversiones inmobiliarias		
Bienes inmuebles, indique por separado:	5.315.510,80	5.525.921,27
_ Valor de la construcción:	3.427.398,43	
_ Valor del terreno	1.888.112,37	
Resultado del ejercicio derivado de la enajenación o disposición por otros medios de elementos de inversiones inmobiliarias	162.300,27	
Importe de restricciones a la realización de inversiones inmobiliarias		
Importe de restricciones al cobro de ingresos derivados de inversiones inmobiliarias		
Importe de restricciones a los recursos obtenidos por enajenación o disposición de inversiones inmobiliarias		

No existen obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o para reparaciones, mantenimiento o mejoras.

Durante este ejercicio, el epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación adjunto incluía 0 euros correspondientes a bienes en régimen de arrendamiento financiero.

Se relacionan las pólizas de Seguros de las Inversiones Inmobiliarias:

- PORTILLO P.1 6ºD: Generali 3H-G-351.047.558; vto.10/06/25 (162,06 €)
- S.FCO. P.4 6ºB: Occident 8-5.568.967-R; vto.06/11/25 (76,33 €)
- S.FCO. P.4 6ºD: Occident 8-5.568.969-Q; vto.06/11/25 (74,45 €)
- S.FCO. P.3 1ºE: Occident 8-5.568.972-B; vto.06/11/25 (74,52 €)
- S.FCO. P.4 6ºC: Occident 8-5.604.974-K; vto.17/01/25 (75,40 €)
- S.FCO. P.5 6ºA: Occident 8-6.280.139-K; vto.20/02/25 (90,57 €)
- S.FCO. P.5 6ºE: Occident 8-5.726.700-E; vto.27/08/25 (77,46 €)
- S.FCO. P.3 1ºB: Occident 8-5.774.302-J; vto.26/11/25 (76,26 €)
- S.FCO. P.3 1ºC: Occident 8-5.774.301-X; vto.26/11/25 (77,93 €)
- S.FCO. P.3 1ºD: Occident 8-5.774.300-K; vto.26/11/25 (74,93 €)
- S.FCO. P.5 6ºD: Occident 8-5.774.299-Y; vto.26/11/25 (74,93 €)
- Viv.201: Occident 8-5.612.998-Z; vto.31/01/25 (80,52 €)
- Viv.202: Occident 8-5.613.018-N; vto.31/01/25 (87,20 €)
- Viv.203: Occident 8-5.613.026-J; vto.31/01/25 (81,27 €)
- Viv.204: Occident 8-5.613.034-E; vto.31/01/25 (84,36 €)
- Viv.211: Occident 8-5.613.044-Z; vto.31/01/25 (80,52 €)



- Viv.212: Occident 8-5.613.068-L; vto.31/01/25 (85,54 €)
- Viv.213: Occident 8-5.613.075-V; vto.31/01/25 (80,53 €)
- Viv.214: Occident 8-5.613.087-N; vto.31/01/25 (86,58 €)
- Viv.215: Occident 8-5.613.098-V; vto.31/01/25 (82,68 €)
- Viv.216: Occident 8-5.613.104-R; vto.31/01/25 (80,16 €)
- Viv.217: Occident 8-5.613.112-M; vto.31/01/25 (80,53 €)
- Viv.218: Occident 8-5.613.129-Q; vto.31/01/25 (80,52 €)
- Viv.221: Occident 8-5.613.141-J; vto.31/01/25 (80,20 €)
- Viv.222: Occident 8-5.613.155-B; vto.31/01/25 (76,63 €)
- Viv.223: Occident 8-5.613.162-K; vto.31/01/25 (83,99 €)
- Viv.224: Occident 8-5.613.171-S; vto.31/01/25 (80,27 €)
- Viv.225: Occident 8-5.613.180-A; vto.31/01/25 (80,52 €)
- Viv.226: Occident 8-5.613.187-J; vto.31/01/25 (76,38 €)
- Viv.227: Occident 8-5.613.195-E; vto.31/01/25 (80,53 €)
- Viv.228: Occident 8-5.613.203-A; vto.31/01/25 (80,27 €)
- Viv.221: Occident 8-5.613.212-H; vto.31/01/25 (80,33 €)
- Viv.222: Occident 8-5.613.224-B; vto.31/01/25 (76,63 €)
- Viv.223: Occident 8-5.613.245-C; vto.31/01/25 (80,14 €)
- Viv.224: Occident 8-5.613.260-G; vto.31/01/25 (79,22 €)
- Viv.225: Occident 8-5.613.274-Z; vto.31/01/25 (80,27 €)
- Viv.226: Occident 8-5.613.283-G; vto.31/01/25 (80,16 €)
- Viv.227: Occident 8-5.613.293-B; vto.31/01/25 (80,53 €)
- Viv.228: Occident 8-5.613.305-V; vto.31/01/25 (80,52 €)
- MARBELSUN 5º2: Occident 8-5.674.754-L; vto.22/05/25 (145,92 €)
- NAVE POLIGONO: Generali MS-G-351.000.901; vto.27/08/25 (419,02 €)
- VILLACASA MARBELLA: Zurich 148119860; vto.27/08/25 (842,90 €)
- BEL-AIR (P.1 VIV.13): Generali 3H-G-296.020.876; vto.27/06/25 (133,98 €)
- MARQUES SALAM. 4ºD: Mapfre 730080074658; vto.01/03/25 (142,99 €)
- TRASTEROS DELFÍN: Generali 3P-G-296.000.698; vto.01/03/25 (752,85 €)

## 7. Inmovilizado intangible

## 7.1 General

El detalle de movimientos habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Desarrollo	Concesiones	Patentes, licencias, marcas y similares	Aplicaciones informáticas	Otro inmovilizado intangible	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2024			9.665,62	980,00		10.645,62
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios						-
(+) Aportaciones no dinerarias						-
(+) Ampliaciones y mejoras			158,56			158,56
(+) Resto de entradas						-
(-) Salidas, bajas o reducciones						-
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas						-
(- / +) Traspasos a / de otras partidas						-
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2024	-	-	9.824,18	980,00	-	10.804,18
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2025	-	-	9.824,18	980,00	-	10.804,18
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios						-
(+) Aportaciones no dinerarias						-
(+) Ampliaciones y mejoras			115,45			115,45
(+) Resto de entradas						-
(-) Salidas, bajas o reducciones						-
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas						-
(- / +) Traspasos a / de otras partidas						-
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2025	-	-	9.939,63	980,00	-	10.919,63
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024			9.665,62	960,00		10.625,62
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2024				15,00		15,00
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos						-
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos						-
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2024			9.665,62	975,00		10.640,62
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2025			9.665,62	975,00		10.640,62
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2025			15,86	5,00		20,86
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos						-
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos						-
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2025	-	-	9.681,48	980,00	-	10.661,48
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 20XX-1						-
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo						-
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro						-
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos						-
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2024						-
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2025						-
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo						-
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro						-
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos						-
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2025						-
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2025	-	-	258,15	-	-	258,15

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa en el ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

No hay bienes intangibles adquiridos a empresas del grupo y asociadas, ni bienes adquiridos fuera del territorio español y no afectos a la explotación

Se indica, para cada clase de activos no afectos directamente a la explotación, la siguiente información:

- a) El importe de las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en el resultado del ejercicio, así como la partida o partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias en las que tales pérdidas por deterioro del valor estén incluidas.
- b) El importe de las reversiones de pérdidas por deterioro del valor reconocidas en el resultado del ejercicio, así como la partida o partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias en que tales reversiones estén incluidas.

Existe inmovilizado intangible totalmente amortizado a 31 de diciembre según el siguiente detalle:

Ejercicio 2025			
	Valor Contable	Amortización Acumulada	Corrección de valor por deterioro acumulada
Inmovilizado intangible totalmente amortizado	10.645,62	10.645,62	
Categorías			

Ejercicio 2024			
	Valor Contable	Amortización Acumulada	Corrección de valor por deterioro acumulada
Inmovilizado intangible totalmente amortizado	10.495,62	10.495,62	
Categorías			

- No existen activos afectos a garantía y a reversión, ni restricciones a la titularidad.
- No existen subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con el inmovilizado intangible.
- No existe importe agregado de desembolsos por investigación y desarrollo reconocidos.
- La Sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inmovilizado intangible.
- No se han contraído compromisos en firme para la compra de inmovilizado intangible.
- La Sociedad no ha enajenado inmovilizados intangibles en el ejercicio.
- No existen inmovilizados intangibles, cuya vida útil no se puede determinar con fiabilidad.
- No existen otras circunstancias importantes que afecten a los bienes del inmovilizado intangible.

## 7.2 Fondo de comercio

La Sociedad no dispone de Fondo de Comercio.

## 8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

### 8.1 Arrendamientos financieros

La Sociedad no arrienda a terceros ni es arrendataria de ningún Arrendamiento financiero

### 8.2 Arrendamientos operativos

En su condición de Socimi, la Sociedad tiene como principal actividad el arrendamiento de Inmuebles, del que se informa en esta Memoria en los apartados 4.4-Arrendamientos, 6-Inversiones Inmobiliarias (en el que se incluye la relación de dichos Inmuebles), 13.2-Información sobre Contratos con Clientes (que incluye diversos cuadros desglosados sobre la procedencia de los ingresos, así como su geografía y características) y 25-Información segmentada.

## 9. Instrumentos financieros<sup>1</sup>

### 9.1 Consideraciones generales y objetivo (Apartado incluido a efectos informativos)

Incluye información que permite evaluar:

- a) La relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa, y
- b) La naturaleza y alcance de los riesgos procedentes de los instrumentos financieros a los que la entidad se haya expuesto durante el periodo sobre el que se informa y a los que la empresa esté expuesta al cierre del ejercicio, así como la forma de gestionar dichos riesgos.

### 9.2 Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa

- Información relacionada con el balance:

#### a) Categorías de activos y pasivos financieros

El valor en libros, de cada una de las categorías de activos y pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena, se presenta a continuación:

#### a.1) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

---

<sup>1</sup> Los créditos y débitos que figuren en el subgrupo 47 con la Administración Pública NO se reflejarán en este apartado



El análisis del movimiento durante el ejercicio para cada clase de activos financieros no corrientes es el siguiente:

	Clases de activos financieros no corrientes			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Saldo al inicio del ejercicio 2024	-		-	-
(+) Altas por Fusión	19.074,57		247.543,17	266.617,74
(-) Salidas y reducciones	- 6.000,00		- 57.345,61	- 63.345,61
(+/-) Traspasos y otras variaciones				-
Saldo final del ejercicio 2024	13.074,57	-	190.197,56	203.272,13
(+) Altas			9.317,60	9.317,60
(-) Salidas y reducciones				-
(+/-) Traspasos y otras variaciones				-
Saldo final del ejercicio 2025	13.074,57	-	199.515,16	212.589,73

La información de los instrumentos financieros del activo no corriente del balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categorías es:

CATEGORÍAS	CLASES							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
	Ej. 2025	Ej. 2024	Ej. 2025	Ej. 2024	Ej. 2025	Ej. 2024	Ej. 2025	Ej. 2024
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
— Cartera de negociación								
— Designados								
— Otros								
Activos financieros a coste amortizado					199.515,16	190.197,56	199.515,16	190.197,56
Activos financieros a coste	13.074,57	13.074,57					13.074,57	13.074,57
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto								
Derivados de cobertura								
<b>TOTAL</b>	<b>13.074,57</b>	<b>13.074,57</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>199.515,16</b>	<b>190.197,56</b>	<b>212.589,73</b>	<b>203.272,13</b>

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a corto plazo (y deudores comerciales l/p incluido en el Activo corriente), sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

MEMORIA

CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.

Ejercicio: 2025

CATEGORÍAS	CLASES							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
	Ej. 2025	Ej. 2024	Ej. 2025	Ej. 2024	Ej. 2025	Ej. 2024	Ej. 2025	Ej. 2024
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
— Cartera de negociación	1.066.869,25	404.822,71					1.066.869,25	404.822,71
— Designados								
— Otros								
Activos financieros a coste amortizado					730.697,78	226.979,82	730.697,78	226.979,82
Activos financieros a coste								
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto								
Derivados de cobertura								
<b>TOTAL</b>	<b>1.066.869,25</b>	<b>404.822,71</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>730.697,78</b>	<b>226.979,82</b>	<b>1.797.567,03</b>	<b>631.802,53</b>

La información del efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es la siguiente:

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Tesorería	176.872,42	107.909,42
Otros activos líquidos equivalentes	176.872,42	107.909,42

El total de efectivo y otros activos líquidos equivalentes se incluye en el estado de flujos de efectivo.

Los importes en libros del efectivo y equivalentes al efectivo de la Sociedad están denominados en Euros.

a.2) Pasivos financieros.

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categorías son:

CATEGORÍAS	CLASES							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
	Ej. 2025	Ej. 2024	Ej. 2025	Ej. 2024	Ej. 2025	Ej. 2024	Ej. 2025	Ej. 2024
Pasivos financieros a coste amortizado o coste					99.229,50	97.518,99	99.229,50	97.518,99
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:							-	-
— Cartera de negociación							-	-
— Designados							-	-
— Otros							-	-
Derivados de cobertura							-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>99.229,50</b>	<b>97.518,99</b>	<b>99.229,50</b>	<b>97.518,99</b>

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo, clasificados por categorías es la siguiente:

		CLASES							
		Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
		Ej. 2025	Ej. 2024	Ej. 2025	Ej. 2024	Ej. 2025	Ej. 2024	Ej. 2025	Ej. 2024
CATEGORÍAS	Pasivos financieros a coste amortizado o coste	4.119,96	8.424,04			94.257,50	64.666,11	98.377,46	73.090,15
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
	– Cartera de negociación								
	– Designados								
	– Otros								
	Derivados de cobertura								
	<b>TOTAL</b>	4.119,96	8.424,04	-	-	94.257,50	64.666,11	98.377,46	73.090,15

**b) Activos y pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias**

El importe de la variación en el valor razonable, durante el ejercicio y la acumulada desde su designación es la que se desprende en el siguiente cuadro. (el método de valoración ha sido comparando el importe de adquisición frente a su valoración a fecha de final del ejercicio).

	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias
Variación del valor razonable en el ejercicio 2025	90.755,66	
Variación del valor razonable acumulada desde su designación 2025	90.755,66	
Variación del valor razonable en el ejercicio 2024		
Variación del valor razonable acumulada desde su designación 2024		

**c) Reclasificaciones**

No hay reclasificaciones dignas de mención.

**d) Compensación de activos y pasivos financieros**

No hay compensación de activos y pasivos financieros.

**e) Activos cedidos y aceptados en garantía**

La Sociedad no posee activos financieros entregados como garantía.

**f) Instrumentos financieros compuestos con múltiples derivados implícitos**

La Sociedad no dispone de Instrumentos financieros compuestos.

**g) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito**

No hay correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

**h) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales**

Durante el ejercicio no se ha producido un impago de principal o intereses de préstamo o crédito alguno.

**i) Deudas con características especiales**

La Sociedad no tiene deudas con características especiales.

- Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto

Las pérdidas o ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros definidas en la norma de registro y valoración novena, la ganancia o pérdida reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias que surge de la baja de activos financieros medidos al coste amortizado, mostrando por separado las ganancias y las pérdidas surgidas de la baja de dichos activos financieros. Esta información incluirá las razones para dar de baja en cuentas a esos activos y los ingresos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo, se detalla en el siguiente cuadro:

CATEGORÍAS	Pérdidas o ganancias netas		Ingresos financieros por aplicación del tipo de interés efectivo	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, de los cuales:			
- Cartera de negociación	90.755,66	8.712,66		
- Designados				
- Otros				
Activos a coste amortizado			373.744,59	24.427,11
Activos financieros a coste				15.424,44
Activos financieros a valor razonable con cambios en Patrimonio Neto				
Derivados de cobertura				
<b>TOTAL</b>	<b>90.755,66</b>	<b>8.712,66</b>	<b>373.744,59</b>	<b>39.851,55</b>

Las pérdidas o ganancias netas procedentes de las distintas categorías de pasivos financieros definidas en la norma de registro y valoración novena, los gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo, se detalla en el siguiente cuadro:

CATEGORÍAS	Pérdidas o ganancias netas		Gastos financieros por aplicación del tipo de interés efectivo	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
	Pasivos financieros a coste amortizado o coste			4.772,55
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
- Cartera de negociación	4.349,41			
- Designados				
- Otros				
Derivados de cobertura				
<b>TOTAL</b>	<b>4.349,41</b>	<b>-</b>	<b>4.772,55</b>	<b>350,93</b>

- Otra información

**a) Contabilidad de coberturas**



No se detallan operaciones de cobertura que haya realizado la Sociedad.

### b) Valor razonable

La comparación entre el valor razonable y el valor en libros de los activos financieros se detalla en el siguiente cuadro:

	Ejercicio 2025		Ejercicio 2024		Ejercicio 2025		Ejercicio 2024	
	Altas				Bajas			
	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor en libros	Pérdida o ganancia reconocida	Valor en libros	Pérdida o ganancia reconocida
Instrumentos de patrimonio	1.079.943,82	1.079.943,82	417.897,28	417.897,28				
Valores representativos de deuda								
Créditos, derivados y otros	930.212,94	930.212,94	417.177,38	417.177,38				
<b>TOTAL</b>	<b>2.010.156,76</b>	<b>2.010.156,76</b>	<b>835.074,66</b>	<b>835.074,66</b>	-	-	-	-

La comparación entre el valor razonable y el valor en libros de los pasivos financieros se detalla en el siguiente cuadro:

	Ejercicio 2025		Ejercicio 2024		Ejercicio 2025		Ejercicio 2024	
	Altas				Bajas			
	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor en libros	Pérdida o ganancia reconocida	Valor en libros	Pérdida o ganancia reconocida
Deudas con entidades de crédito	4.119,96	4.119,96	8.424,04	8.424,04				
Obligaciones y otros valores negociables								
Derivados y otros	193.487,00	193.487,00	162.280,76	162.280,76				
<b>TOTAL</b>	<b>197.606,96</b>	<b>197.606,96</b>	<b>170.704,80</b>	<b>170.704,80</b>	-	-	-	-

### c) Empresas del grupo, multigrupo, asociadas y socios

A efectos de la presentación de las Cuentas Anuales de una empresa o Sociedad se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de Sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Y en este sentido se ha de indicar que según la doctrina actual la Sociedad no pertenece a un Grupo de Sociedades según el art. 42 del Código de Comercio, sin embargo tiene una vinculación horizontal con otras sociedades (sin que ninguna de ellas tenga la consideración de dominante) en cuanto todas ellas están controladas por el mismo órgano de administración, y están conformadas por los mismos socios y porcentajes, por lo que en base a una transparencia contable (no fiscal) se deja constancia de los datos correspondiente a dichas Sociedades con las que se mantiene una relación de manera horizontal.

El análisis del movimiento durante el ejercicio de las inversiones a largo plazo en empresas del grupo, asociadas y socios es el siguiente:

	Inversiones en empresas del grupo, asociadas y socios a largo plazo			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Saldo al inicio del ejercicio 2024			-	-
(+) Altas				
(-) Salidas y reducciones			94.279,34	94.279,34
(+/-) Traspasos y otras variaciones			94.279,34	94.279,34
Saldo final del ejercicio 2024			8.468,62	8.468,62
(+) Altas				
(-) Salidas y reducciones				
(+/-) Traspasos y otras variaciones				
Saldo final del ejercicio 2025			102.747,96	102.747,96

La información sobre empresas controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúan conjuntamente o se hallan bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias en el ejercicio se detalla en los siguientes cuadros:

NIF	Denominación	Denominación	F. Jurid.	Actividades CNAE
B19465517	INMOBILIARIA MARBELLA ACTIVOS E INVERSIONES	Avda. Arias de Velasco, 31, Marbella (Málaga)	S.L.	6812
B92248962	IM-TRAPICHE HIGUERAL SAN FRANCISCO	Avda. Arias de Velasco, 31, Marbella (Málaga)	S.L.	6812
B29256526	LA PATERA	Avda. Arias de Velasco, 31, Marbella (Málaga)	S.L.	4101

NIF	Capital	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto	Resultado Ejercicio	Resultado Explotación
B19465517	3.002,00	- 492,16	3.883.357,65	762.371,37	653.585,85
B92248962	1.713.720,60	- 844.115,89	38.146,15	- 3.487,54	- 9.044,90
B29256526	351.585,00	555.044,99	82.169,37	544.060,35	123.824,17

La Sociedad no ha realizado adquisiciones durante el ejercicio que hayan llevado a calificar a una empresa como dependiente.

No hay correcciones valorativas por deterioro registradas en las distintas participaciones.

El resultado derivado de la enajenación o disposición por otro medio, de inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es de cero euros

#### d) Otro tipo de información

No existen otras circunstancias importantes que afectan a los activos financieros.

### 9.3 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

#### - Información cualitativa

Para cada tipo de riesgo: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado (este último comprende el riesgo de tipo de cambio, de tipo de interés

y otros riesgos de precio), se informará de la exposición al riesgo y cómo se produce éste, así como se describirán los objetivos, políticas y procedimientos de gestión del riesgo y los métodos que se utilizan para su medición.

- Información cuantitativa

Para cada tipo de riesgo, se presentará: Un resumen de la información cuantitativa respecto a la exposición al riesgo en la fecha de cierre del ejercicio. Esta información se basará en la utilizada internamente por el consejo de administración de la empresa u órgano de gobierno equivalente.

- a) Riesgo de crédito: La Sociedad estima que no tiene un riesgo de crédito significativo sobre sus activos financieros.

No hay correcciones valorativas por deterioro para ninguna clase de activos financieros.

- b) Riesgo de liquidez

Las clasificaciones por vencimiento de los activos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>	32.358,34	-	-	-	-	-	32.358,34
Créditos a empresas	32.358,34						32.358,34
Valores representativos de deuda							-
Derivados							-
Otros activos financieros							-
Otras inversiones							-
<b>Inversiones financieras</b>	1.716.096,01	39.903,03	39.903,03	39.903,03	39.903,03	39.903,04	1.915.611,17
Créditos a terceros	362.685,42	20.549,59	20.549,59	20.549,59	20.549,59	20.549,60	465.433,38
Instrumentos de Patrimonio	1.066.869,25						1.066.869,25
Valores representativos de deuda							-
Otros activos financieros	105.188,22	19.353,44	19.353,44	19.353,44	19.353,44	19.353,44	201.955,42
Otras inversiones	181.353,12						181.353,12
<b>Deudas comerciales no corrientes</b>		2.614,91	2.614,91	2.614,91	2.614,91	2.614,93	13.074,57
Anticipos a proveedores	-						-
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	49.112,68	-	-	-	-	-	49.112,68
Clientes por ventas y prestación de servicios	49.112,68						49.112,68
Clientes, empresas del grupo y asociadas							-
Deudores varios							-
Personal							-
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos							-
<b>TOTAL</b>	1.797.567,03	42.517,94	42.517,94	42.517,94	42.517,94	42.517,97	2.010.156,76

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

**MEMORIA**

**CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.**

**Ejercicio: 2025**

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
<b>Deudas</b>	6.970,17	19.845,90	19.845,90	19.845,90	19.845,90	19.845,90	106.199,67
Obligaciones y otros valores negociables							-
Deudas con entidades de crédito	4.119,96						4.119,96
Acreedores por arrendamiento financiero							-
Derivados							-
Otros pasivos financieros	2.850,21	19.845,90	19.845,90	19.845,90	19.845,90	19.845,90	102.079,71
Deudas con emp.grupo, asociadas y socios							-
<b>Deuda con características especiales</b>	-	-	-	-	-	-	-
Capital reembolsable exigible							-
Fondos especiales calificados como pasivos							-
Acreedores por fondos capitalizados a corto plazo							-
<b>Acreedores comerciales no corrientes</b>							91.407,29
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	91.407,29	-	-	-	-	-	91.407,29
Proveedores	497,33						497,33
Proveedores, empresas del grupo, asociadas y socios							90.909,96
Acreedores varios	90.909,96						-
Personal	-						-
<b>TOTAL</b>	98.377,46	19.845,90	19.845,90	19.845,90	19.845,90	19.845,90	197.606,96

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado.

- c) **Riesgo de mercado:** La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de mercado por activos no financieros, en cuanto a la volatilidad que expresa el mercado inmobiliario.

## 9.4 Transferencias de activos financieros

## 9.5 Fondos propios

El capital social asciende a cinco millones de euros nominales y tiene la composición siguiente:

Acciones				Euros		
Clases	Número	Valor Nominal	Total	Desembolsos no exigidos	Fecha de exigibilidad	Capital desembolsado
Series						
	5.000.000	1,00 €	5.000.000,00			5.000.000,00

La Sociedad se constituyó con un capital social de 60.000 euros, representado por 60.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas; posteriormente con fecha 30/05/2025 se aprobó en Junta General el Aumento de Capital elevado a público en Escritura otorgada en Marbella el 06/06/2025 por el notario D. Joaquin M<sup>a</sup> Crespo Candela bajo el nº 2.781 de su protocolo, para que actualmente resulte un capital social de 5.000.000 €, representado por 5.000.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas. El reparto de dicho accionariado es como sigue:



Manuel Alvarez Fernández (27329407W) posee 1.061.000 Acciones, correspondiente al 21,22 % del total, de la 1 a la 1.061.000, ambas inclusive

Javier Alvarez Fernández (27336666Q) posee 1.061.000 Acciones, correspondiente al 21,22 % del total, de la 1.061.001 a la 2.122.000, ambas inclusive.

Jose Luis Alvarez Fernández (27332674A) posee 1.061.000 Acciones, correspondiente al 21,22 % del total, de la 2.122.001 a la 3.183.000, ambas inclusive.

Antonio Alvarez Fernández (27336777N) posee 1.061.000 Acciones, correspondiente al 21,22 % del total, de la 3.183.001 a la 4.244.000, ambas inclusive.

Maria del Carmen Alvarez Fernández (27333680C) posee 756.000 Acciones, correspondiente al 15,12% del total, de la 4.244.001 a la 5.000.000, ambas inclusive.

Actualmente no se encuentra en curso de ampliación de capital, ni de ninguna otra modificación, ni hay desembolsos pendientes de capital.

La Reservas de la Sociedad al 31/12/2025 son de 94.451,18 €, y existen circunstancias que restringen la disponibilidad de algunas de dichas reservas:

- **Reserva legal:**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

A 31 de diciembre de 2025 esta reserva se encuentra constituida por un importe de 42.660,14 €.

- **Reserva voluntaria:**

Se incluye en esta Reserva la parte restante no incluida en Reserva legal ni distribuida como dividendo.

A 31 de diciembre de 2025 esta reserva se encuentra constituida por un importe de 45.564,06 €.

- **Reserva Gastos formalización/ampliación:**

Se incluye en esta Reserva gastos de formalización de la Sociedad, así como gastos por la ampliación de capital.

A 31 de diciembre de 2025 esta reserva se encuentra constituida por un importe de -5.697,56 €.

- **Reserva de capitalización:**

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene constituidas reservas de capitalización por un importe de 11.924,54 euros, la disponibilidad de estas se encuentra restringida por un plazo de cinco años desde su constitución.

- **Acciones propias**

La Sociedad no dispone de Acciones propias.

Se deja constancia de que la Sociedad fue inscrita en el Registro Mercantil hace menos de cinco años, razón por la que no es de aplicación el artículo 348 bis de la Ley de Sociedades de Capital

## 10. Existencias

La composición de las existencias es la siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
	Euros	Euros
Comerciales		
Materias primas y otros aprovisionamientos	152.877,05	344.770,80
Productos en curso		
Subproductos, residuos y materiales recuperados		
Anticipos a proveedores	-	2.621,92
<b>TOTAL</b>	<b>152.877,05</b>	<b>347.392,72</b>

No hay correcciones valorativas.

## 11. Moneda extranjera

La Sociedad no dispone de elementos de activo y pasivo denominados en moneda extranjera.

## 12. Situación fiscal

### 12.1 Saldos con administraciones públicas

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es:

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
<b><u>Deudor</u></b>		
Hacienda Pública, deudor por IS	104.432,27	88.996,76
Hacienda Pública, deudor por Iva	625,09	1.067,82
Ayuntamiento Marbella	679.125,11	
Patronato Recaudacion Provincial	23.630,68	-
TGSS, pago delegado	823,25	1.420,72
	<b>808.636,40</b>	<b>91.485,30</b>
<b><u>Acreedor</u></b>		
Hacienda Pública, acreedora por IVA		5.469,93
Hacienda Pública, acreedora por Retenciones (Nom.Personal)	3.412,44	935,64
Hacienda Pública, acreedora Retenciones (Profesion./Empresar.)	147,55	284,52
Hacienda Pública, acreedora por Retenciones (Alquileres)		323,00
Patronato Recuadación Provincial	1.188,15	
Organismos de la Seguridad Social		-
	<b>4.748,14</b>	<b>7.013,09</b>

No figuran activos por impuesto diferido

Figura en el Balance 5.139,30 € de Pasivos por impuesto diferido



No se refleja en la tabla anterior un débito por intereses del Ayto. Marbella por importe previsto calculado de 362.685,42 €

## 12.2 Impuestos sobre beneficios

Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios.

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Reservas			Total
	Importe del ejercicio 2025						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	1.606.530,00						
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	
Impuesto sobre sociedades	67.034,40		67.034,40				67.034,40
Diferencias permanentes	8.019,74	5.697,56	2.322,18				2.322,18
Diferencias temporarias:							
Con origen en el ejercicio						0,00	0,00
Con origen en ejercicios anteriores	3.888,61		3.888,61				3.888,61
Ajustes Regularizaciones	16.888,00		16.888,00				16.888,00
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores				0,00			
Base imponible (resultado fiscal)				1.696.663,19			

Desglose del gasto / ingreso por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2025:

	2. Variación de impuesto diferido					3. TOTAL (1+2)
	1. Impuesto corriente	a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:						
_ A operaciones continuadas	67.169,54		346,49	- 481,63	67.034,40	
_ A operaciones interrumpidas						
Imputación a patrimonio neto, de la cual:						
_ Por valoración de instrumentos financieros						
_ Por coberturas de flujos de efectivo						
_ Por subvenciones, donaciones y legados recibidos						
_ Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes						
_ Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta						
_ Por diferencias de conversión						
_ Por reservas						

Desglose del gasto / ingreso por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2024:

1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido			b) Variación del impuesto diferido de pasivo	3. TOTAL (1+2)
	a) Variación del impuesto diferido de activo				
	Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos		
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:					
_ A operaciones continuadas	12.947,22		5.101,14		18.048,36
_ A operaciones interrumpidas					
Imputación a patrimonio neto, de la cual:					
_ Por valoración de instrumentos financieros					
_ Por coberturas de flujos de efectivo					
_ Por subvenciones, donaciones y legados recibidos					
_ Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes					
_ Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta					
_ Por diferencias de conversión					
_ Por reservas					

En virtud del Régimen especial SOCIMI, por el cual se distribuirán a Dividendos el 80% del Resultado, tributará un 15% por el 20% del resultado no distribuido, asimismo tributará por un 25% de Régimen General la Base imponible correspondiente al resultado neto de ventas de Inmuebles que no han cumplido con el periodo de mantenimiento mínimo para acogerse a la exención de tributación, asimismo también tributará a Régimen General las diferencias temporarias (Operaciones a plazos) de ejercicios anteriores al Régimen de Socimi.



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

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

- **4.607.060,39 €**, Prima de Emisión por la Escisión y Reservas de Fusión, provenientes de las Sociedades extinguidas en la Fusión. Esta prima de emisión ha pasado a formar parte del Capital Social, para conformar su actual Capital Social de 5.000.000 €, aprobado en Junta General Extraordinaria con carácter universal de fecha 30/05/2025, elevado a público en Escritura otorgada en Marbella el 6 de junio de 2025 ante el notario D. Joaquín M<sup>a</sup> Crespo Candela bajo el nº 2.781 de su protocolo.
- **11.924,54 €**, Reserva indisponible de capitalización, proveniente de las Sociedades extinguidas en la fusión.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

- **42.660,14 €**, Reserva legal, de las cuales:
  - 33.198,12 € procede de tributación a gravamen cero.
  - 8.301,66 € procede de tributación a gravamen 15%.
  - 1.160,36 € procede de tributación Régimen General 25%.
- **45.564,06 €**, Reserva voluntaria, de las cuales:
  - 33.198,41 € procede de tributación a gravamen cero.
  - 8.301,74 € procede de tributación a gravamen 15%.
  - 4.063,91 € procede de tributación a Régimen General 25%.
- **-5.697,56 €**, Reserva Gastos formalización y ampliación capital.
- **11.924,54 €**, Reserva capitalización (indisponible), proveniente de ejercicios anteriores.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen: En 2025 se han distribuido los siguientes Dividendos correspondiente al beneficio obtenido en 2024, aprobado en Junta General de Accionistas con carácter Universal de fecha 30/04/2025, por efectos de este régimen fiscal:

- **341.281,10 €**, de los cuales:
  - 265.584,95 € procede de tributación a gravamen cero.
  - 66.413,30 € procede de tributación a gravamen 15%.
  - 9.282,85 € procede de tributación gravamen Régimen General.



- d) En caso de distribución de dividendos con cargos a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general: **Durante este ejercicio 2025 no se han distribuido dividendos con cargo a Reservas**
- e) Fecha de acuerdo de distribución con cargos a reservas: **No corresponde tal como se ha indicado en el apartado anterior**
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamientos y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley 11/2009: **Todos los inmuebles destinados a arrendamientos provienen de las Sociedades extinguidas en la fusión, permaneciendo todos en propiedad de dichas Sociedades con antigüedad superior a los 15 años. En el cuadro relacionado en la Nota 6 de esta Memoria se hace indicación del año de adquisición y/o creación de todos los inmuebles destinados a arrendamientos.**
- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley: **Todos estos Activos se incluyen en el apartado de "Inversiones Inmobiliarias" del Balance, por lo que nos remitimos a la relación que se indica en la Nota 6.) de esta Memoria.**
- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas, el importe del beneficio total del ejercicio, así como la base imponible y deducciones en la cuota íntegra del periodo impositivo correspondiente a ese ejercicio: **Durante 2025 no se ha dispuesto de ninguna Reserva.**
- i) Se deja constancia en esta Memoria que se ha procedido a valorar los Inmuebles de la Sociedad por la empresa de valoración: GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A., por una cantidad total de 20.300.706 €, de los cuales 19.965.706 corresponden a Inversiones Inmobiliarias y 335.000 € a Existencias.
- j) Asimismo se comunica que la Sociedad "EUDITA CYE AUDITORES, S.A." es la nombrada y encargada de auditar las Cuentas y Memorias de "Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A."

## 12.3 Otros tributos

Se hace mención que los Impuestos de Bienes de Naturaleza Urbana correspondiente a los Inmuebles de la Sociedad se contabilizan como gasto dentro de los gastos de cada Inmuebles que se incluye en la partida de Aprovisionamientos.

No obstante se incluyen en la cuenta 631.x algunos Impuestos de Vehículos de la Sociedad. Así como el Ajuste positivo/negativo de Iva en virtud de la regularización de la prorrata al final del ejercicio (57%) que ha supuesto un ajuste de + 6.186,85 €.

---

mencionar también el pago en 2025 del Impuesto de gravamen especial del 15% sobre el 20% del resultado no distribuido (mod.237) por una Base de 88.228,13 €, correspondiendo una cuota de 13.234,22 €.

## 13. Ingresos y Gastos

### 13.1 Consideraciones generales y objetivo (Apartado incluido a efectos informativos)

### 13.2 Información sobre los contratos con clientes

#### 1. Desagregación de los ingresos de actividades ordinarias.

a) La empresa desagregará los ingresos reconocidos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes en categorías que representen la forma en que la naturaleza, importe e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo se ven afectados por factores económicos.

b) Al seleccionar el tipo de categoría (o categorías) a utilizar para desagregar los ingresos de actividades ordinarias, la empresa considerará la forma en que se ha presentado la información sobre los ingresos de actividades ordinarias para otros propósitos, incluyendo los siguientes:

1.º Información a revelar presentada fuera de las cuentas anuales.

2.º Información regularmente revisada por la máxima autoridad en la toma de decisiones para evaluar el rendimiento financiero de los segmentos de operación.

3.º Otra información que sea similar a los tipos de información identificados en los párrafos anteriores y que utiliza la empresa o los usuarios de las cuentas anuales para evaluar el rendimiento financiero de la empresa o tomar decisiones sobre asignación de recursos.

c) Algunas de las categorías:

1.º Tipo de bien o servicio (líneas de productos principales).

2.º Región geográfica (país o región).

3.º Mercado o tipo de cliente (clientes de la Administración Pública y otros clientes).

4.º Tipo de contrato (contratos a precio fijo y por tiempo y por materiales).

5.º Duración del contrato (contratos a corto y a largo plazo).

6.º Calendario de transferencia de bienes o servicios (ingresos de actividades ordinarias procedentes de bienes o servicios transferidos a clientes en un momento determinado e ingresos de actividades ordinarias procedentes de bienes o servicios transferidos a lo largo del tiempo).

7.º Canales de ventas (bienes vendidos directamente a clientes y bienes vendidos a través de intermediarios).



- a) El desglose del importe neto de la cifra de negocios en función del tipo de bien o servicio, del ejercicio 2025 y del ejercicio 2024, es el siguiente:

Cifra de Negocios por Bien y/o Servicio	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
<b>1-Arrendamientos Larga temporada Viviendas (&gt;1 año)</b>		
Ing. Arrendamientos Viviendas edf."San Francisco A y B"	102.506,10	101.464,90
Ing. Arrendamientos Viviendas Otras	40.346,50	30.518,00
Ing. Arrendamientos edf. "San Francisco-10"	327.865,30	314.667,97
<b>2-Arrendamientos Larga temporada Locales y Oficinas (&gt;1 año)</b>		
Ing. Arrendamientos Locales y Nave	201.870,08	220.119,73
Ing. Arrendamientos Oficinas	17.798,85	
<b>3-Arrendamientos Larga temporada Trasteros (&gt;1 año)</b>		
Ing. Arrendamientos Trasteros Sabinillas	11.690,31	11.106,06
Ing. Arrendamientos Trasteros San Francisco-Pueblo	5.326,37	6.277,52
Ing. Arrendamientos Trasteros San Francisco L-2-1	5.937,82	5.804,57
Ing. Arrendamientos Trasteros San Francisco L-2-2	6.882,23	6.703,65
Ing. Arrendamientos Trasteros Delfin	46.385,59	45.095,18
Ing. Arrendamientos Trasteros Vazquez Clavel	19.538,79	18.564,29
<b>4-Arrendamientos Larga temporada Parkings</b>		
Ing. Arrendamientos Parkings individualizados	31.943,33	29.021,09
<b>5-Arrendamiento vacacional</b>		
Ing. Arrendamiento VillaCasa	201.288,07	185.502,46
<b>6-Ventas</b>		
Ventas Terrenos/Solares	115.178,98	-
.....		
<b>Total Resumen Productos</b>		
1-Arrendamientos Larga temporada Viviendas (>1 año)	470.717,90	446.650,87
2-Arrendamientos Larga temporada Locales y Oficinas (>1 año)	219.668,93	220.119,73
3-Arrendamientos Larga temporada Trasteros (>1 año)	95.761,11	93.551,27
4-Arrendamientos Larga temporada Parkings	31.943,33	29.021,09
5-Arrendamiento vacacional	201.288,07	185.502,46
6-Ventas	115.178,98	-
.....		
Total Servicios y Otros	11.268,40	11.003,05
<b>TOTAL INCN</b>	<b>1.145.826,72</b>	<b>985.848,47</b>

- b) El desglose del importe neto de la cifra de negocios por región geográfica, del ejercicio 2025 y del ejercicio 2024, es el siguiente:

Cifra de Negocios por Mercado Geográfico	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Mercado Nacional	944.538,65	800.346,01
UE	88.073,07	74.227,46
Internacional (Fuera UE)	113.215,00	111.275,00
.....		
<b>TOTAL INCN</b>	<b>1.145.826,72</b>	<b>985.848,47</b>

- c) El desglose del importe neto de la cifra de negocios por tipo de cliente, del ejercicio 2025 y del ejercicio 2024, es el siguiente:

Cifra de Negocios por Categoría de Clientes	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Cientes Extranjeros	309.465,37	295.000,00
Cientes Nacionales, de los cuales:	836.361,35	690.848,47
Sector Público, desglosados en:	42.963,79	41.462,57
_ Estado		
_ Comunidades Autónomas (Andalucía)	42.963,79	41.462,57
_ Ayuntamientos		
_ Organismos Autónomos		
_ Empresas Públicas		
Sector Privado	793.397,56	649.385,90
<b>Total INCN</b>	<b>1.145.826,72</b>	<b>985.848,47</b>

- d) El desglose del importe neto de la cifra de negocios por tipo de contrato, del ejercicio 2025 y del ejercicio 2024, es el siguiente:

Cifra de Negocios por tipo de contrato	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Contratos a precio fijo	327.735,45	209.758,48
Contratos variables	818.091,27	776.089,99
.....		
.....		
<b>TOTAL INCN</b>	<b>1.145.826,72</b>	<b>985.848,47</b>

- e) El desglose del importe neto de la cifra de negocios por tipo de contrato en función de la duración del contrato, del ejercicio 2025 y del ejercicio 2024, es el siguiente:

Cifra de Negocios por la duración del contrato	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Contratos a corto plazo	327.735,45	209.758,48
Contratos a largo plazo	818.091,27	776.089,99
.....		
.....		
<b>TOTAL INCN</b>	<b>1.145.826,72</b>	<b>985.848,47</b>

- f) El desglose del importe neto de la cifra de negocios en función del calendario de transferencia de los bienes o servicios, del ejercicio 2025 y del ejercicio 2024, es el siguiente:

Cifra de Negocios en función del calendario de transferencia	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Bienes transferidos en el ejercicio		
Bienes transferidos a lo largo del tiempo		
Servicios transferidos en el ejercicio	1.145.826,72	985.848,47
Servicios transferidos a lo largo del tiempo		
.....		
.....		
<b>TOTAL INCN</b>	<b>1.145.826,72</b>	<b>985.848,47</b>



- g) El desglose del importe neto de la cifra de negocios por tipo de contrato en función del canal de venta, del ejercicio 2025 y del ejercicio 2024, es el siguiente:

Cifra de Negocios en función del canal de venta	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Servicios directamente a clientes	973.863,65	785.848,47
servicios a través de intermediarios	171.963,07	200.000,00
.....		
.....		
<b>TOTAL INCN</b>	<b>1.145.826,72</b>	<b>985.848,47</b>

## 2. Saldos del contrato.

Los saldos de apertura y cierre de las cuentas por cobrar, activos del contrato y pasivos del contrato derivados de acuerdos con clientes del ejercicio 2025 y anterior son los siguientes:

Importes relacionados con los Contratos derivados de acuerdos con clientes	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Saldos de apertura de las cuentas a cobrar	59.826,60	-
Saldos de cierre de las cuentas a cobrar	49.112,68	59.826,60
Desglose de:		
- Activos de los contratos		
- Pasivos de los contratos		

## 3. Obligaciones a cumplir.

- La Sociedad a medida que presta/en el momento que se completa el servicio de **arrendamiento** va cumpliendo las obligaciones con el cliente. Es decir, la transferencia del control se produce a lo largo del tiempo por lo que se reconocerá el ingreso en función del grado de avance del servicio.
- Los términos de pago significativos han sido: La Sociedad exige el pago por sus productos en el momento de entrega de estos.
- Las obligaciones de devolución, reembolso y otras obligaciones similares, tales como Fianzas vs depósitos recibidos como garantía.

## 13.3 Información sobre los juicios significativos en la aplicación de la norma de registro y valoración.

- El calendario en que se estima cumplir las obligaciones asumidas por la empresa frente al cliente.

- a) Para las obligaciones asumidas que la empresa satisface a lo largo del tiempo, la empresa revelará los siguientes aspectos:

1.º Los métodos utilizados para determinar el grado de avance y reconocer los ingresos de actividades ordinarias han sido:

**Método de producto:** los ingresos se reconocen sobre la base de mediciones directas del valor para el cliente de los bienes o servicios transferidos hasta la fecha (servicio prestado), en relación con los bienes o servicios pendientes. Los métodos de producto incluyen, entre otros, métodos tales como la identificación de las unidades producidas o entregadas, hitos alcanzados o tiempo transcurrido.

Si se acuerda una contraprestación fija que se corresponde con el valor de la actividad que se ha completado hasta la fecha, se reconoce un ingreso por el importe que se tiene derecho a facturar.

**Método de recursos:** los ingresos se reconocen sobre la base del coste de los factores de producción empleados por la entidad, en relación con los costes totales en que espera incurrir la empresa para satisfacer la obligación. En este caso, el reconocimiento lineal del ingreso puede ser apropiado cuando los esfuerzos o recursos de la entidad se gastan uniformemente a lo largo del periodo.

- b) Para obligaciones que se satisfacen en un momento determinado, los juicios significativos realizados para evaluar cuándo obtiene un cliente el control de los bienes o servicios comprometidos han sido:
- a. El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
  - b. La empresa ha transferido la posesión física del activo
  - c. El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad según las especificaciones contractuales
  - d. La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo

## 13.4 Información sobre los activos reconocidos por los costes para obtener o cumplir un contrato con un cliente.

### a) Costes incrementales de la obtención de un contrato.

Son los desembolsos en los que incurre la empresa para obtener un contrato con un cliente y en los que no habría incurrido de no haberse obtenido el contrato.

Estos costes se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma sistemática y coherente con la transferencia de los bienes y servicios con los que se relacionan por lo que son, en su caso, objeto de periodificación si se espera recuperar ese importe a través de la contraprestación recibida por la realización del contrato.

Los costes de obtener un contrato en los que se habría incurrido con independencia de si se obtiene el contrato o no, se registran como un gasto cuando se devenga salvo que la empresa tenga un derecho de cobro frente al cliente por haber incurrido en tales desembolsos.

### b) Costes derivados del cumplimiento de un contrato.



Son aquellos que se relacionan directamente con un contrato en vigor o con un contrato esperado que se puede identificar de forma específica; esto es, son desembolsos que generan o mejoran un activo que se utilizará para cumplir la obligación comprometida con el cliente.

Estos costes se califican como existencias cuando constituyen un factor de producción ligado al ciclo de la explotación. En caso contrario se tratan como un inmovilizado intangible.

La posterior imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias de estos costes se realiza de forma sistemática y coherente con la transferencia de los bienes y servicios con los que se relacionan.

### 13.5 Información sobre determinados gastos.

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
1. Consumo de mercaderías	263.356,74	320.804,95
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	263.356,74	320.804,95
- nacionales	245.027,20	
- adquisiciones intracomunitarias	16.727,92	
- importaciones	1.601,62	
b) Variación de existencias		
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	191.893,75	
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	-	
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias	191.893,75	-
3. Cargas sociales:	12.492,05	11.677,17
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	12.212,65	10.526,46
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales	279,40	1.150,71
4. Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios		
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en "otros resultados"	673.195,05	-
6. Gastos asociados a una reestructuración:	-	-
a) Gastos de personal		
b) Otros gastos de explotación		
c) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
d) Otros resultados asociados a la reestructuración		

El importe de la venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios registrados en la cuenta de ingresos y gastos del ejercicio 2025 asciende a cero euros.

### 13.6 Otros resultados.

Los resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida "Otros resultados", ascienden a 673.195,05 euros, que corresponden:

- 
- a) 681.214,79 € por la indemnización devengada en 2025 por efectos de la Sentencia nº 2216/2021 TSJA Sala Contencioso-Administrativo de Málaga de fecha 6 octubre de 2021, correspondiente al Procedimiento Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 7 de Málaga, ORD 747/2011, tramitado en su ejecución en Pieza separada, otros incidentes, 747.1/2011 (Negociado: A), se ha fijado de forma firme la condena al AYUNTAMIENTO DE MARBELLA en favor de las mercantiles "IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U.", "INMOBILIARIA MARBELLA, S.L.U." y "LA PATERA, S.L.", sucedidas las dos primeras por "INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A." y "INMOBILIARIA MARBELLA ACTIVOS E INVERSIONES, S.L.": correspondiéndole a "Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A." una indemnización de un importe de 679.125,12 € (27,345% del total), a lo que hay que añadir otro importe calculado de intereses de 439.729,61 €, reflejados ambas cantidades en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, dentro de Ingresos excepcionales e Ingresos financieros respectivamente.
- b) -8.019,74 €, por Gastos excepcionales (No deducibles fiscalmente, Sanciones y Recargos, así como otros sin justificar)

#### 14. Provisiones y contingencias

Durante el ejercicio no se han contabilizado provisiones ni contingencias.

#### 15. Información sobre medio ambiente

No hay información medioambiental que describir.

#### 16. Retribuciones a largo plazo al personal

La Sociedad no otorga retribuciones a largo plazo al personal de aportación o prestación definida.

#### 17. Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

La Sociedad no mantiene acuerdos basados en instrumentos de patrimonio a lo largo del ejercicio.

#### 18. Subvenciones, donaciones y legados

La Sociedad no tiene Subvenciones, donaciones ni legados.

#### 19. Combinaciones de negocios

La Sociedad no ha efectuado en el ejercicio combinaciones de negocios.

No obstante se procede a informar que "Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A." es Sociedad beneficiaria de una Fusión impropia y simultánea escisión total.

**Exigencias informativas derivadas de la condición Sociedad beneficiaria de una Fusión impropia y simultánea escisión total.**

Con fecha 16 de diciembre de 2024 se aprobó la operación de fusión de "IM-Jardines San Francisco, S.L.", "IM-Propiedades Inmobiliarias 1993, S.L.", e "Inmobiliaria Marbella, S.L.", (las "**Sociedades Absorbidas**") en favor de "Grupo IM Organización Centralizada, S.L." (la "**Sociedad Absorbente**"), y simultánea operación de escisión total de la sociedad "Grupo IM Organización Centralizada, S.L." (la "**Sociedad Escindida**") a favor de las sociedades "Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L." e "Inmobiliaria Marbella, S.A." (actualmente denominada "Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A.") como "**Sociedades Beneficiarias**".

Dichas operaciones de modificación estructural fueron elevadas a público ante el notario de Málaga D. Joaquín M<sup>º</sup> Crespo Candela, el pasado 20 de diciembre de 2024 bajo el número de protocolo 5.697, presentado ante el Registro Mercantil de Málaga con esa misma fecha de 20/12/2024, causando inscripción en dicho registro mercantil el pasado 5 de febrero de 2025.

Con esta operación las Sociedades Absorbidas se han extinguido y han transmitido a "Grupo IM Organización Centralizada, S.L." la totalidad de su negocio, subrogándose ésta última automáticamente en todas las relaciones jurídicas, comerciales, y, de cualquier otra naturaleza que las Sociedades Absorbidas mantenían, y asimismo conforme a la escisión la Sociedad Escindida se extingue y transmite a favor de "Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L." e "Inmobiliaria Marbella, S.A." (ahora "Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A.") las cuales continuarán desarrollando la actividad en relación con su patrimonio del mismo modo que hasta la fecha.

En base a lo indicado "**Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A.**" es sucesora beneficiaria, junto a otra mercantil (Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L.), de una fusión impropia y simultánea escisión total de las Empresas: ahora extinguidas: Grupo IM Organización Centralizada, S.L., IM-Jardines San Francisco, S.L.U., IM-Propiedades Inmobiliarias 1993, S.L.U. e Inmobiliaria Marbella, S.L.U.; teniendo su retroactividad a sus efectos contables y fiscales a fecha uno de Enero de dos mil veinticuatro (01/01/2024). Y a este respecto se realizan las siguientes menciones:

a) El **período impositivo** en el que la entidad transmitente (en sede de las sociedades que se han disuelto) adquirió los bienes transmitidos en la operación amparada en el régimen especial: **se dá por reproducido el Listado de Inmuebles indicado en el Cuadro de la nota 6 de esta Memoria.**

b) Últimos **balances** cerrados (2023) por las entidades transmitentes, así como el balance de escisión de la Resultante de la Fusión:

**IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U.**

Balance PYME, ejercicio 2023

ACTIVO	2.023	2.022
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.465.849,54 €</b>	<b>2.592.727,34 €</b>
I. Inmovilizado Intangible.	- €	- €
II. Inmovilizado material	1.862.352,68 €	1.922.470,82 €
III. Inversiones inmobiliarias.	- €	- €
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	415.291,57 €	413.250,19 €
V. Inversiones financieras a largo plazo.	188.005,29 €	257.006,33 €
VI. Activos por impuesto diferido.	- €	- €
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>3.305.562,16 €</b>	<b>3.827.566,37 €</b>
I. Existencias.	3.228.213,79 €	3.728.445,23 €
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	50.702,38 €	73.671,11 €
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	50.702,38 €	68.774,94 €
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.	- €	- €
3. Otros deudores.	- €	4.896,17 €
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	60,50 €	60,50 €
IV. Inversiones financieras a corto plazo.	25.696,17 €	25.384,37 €
V. Periodificaciones a corto plazo.	- €	- €
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	889,32 €	5,16 €
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>5.771.211,70 €</b>	<b>6.420.293,71 €</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.023	2.022
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>4.832.366,57 €</b>	<b>4.848.058,13 €</b>
A-1) Fondos propios.	4.832.366,57 €	4.848.058,13 €
I. Capital.	1.375.025,00 €	1.375.025,00 €
1. Capital escriturado.	1.375.025,00 €	1.375.025,00 €
2. (Capital no exigido).	- €	- €
II. Prima de emisión.	- €	- €
III. Reservas.	3.297.765,58 €	3.378.291,41 €
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	- €	- €
V. Resultados de ejercicios anteriores.	- €	- €
VI. Otras aportaciones de socios.	- €	- €
VII. Resultado del ejercicio. (después Impto.)	159.575,99 €	94.741,72 €
VIII. (Dividendo a cuenta).	- €	- €
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	- €	- €
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>855.726,30 €</b>	<b>1.456.308,72 €</b>
I. Provisiones a largo plazo.	- €	- €
II. Deudas a largo plazo.	49.584,50 €	669.792,13 €
1. Deudas con entidades de crédito.	- €	619.036,73 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.	- €	- €
3. Otras deudas a largo plazo.	49.584,50 €	50.755,40 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	803.294,31 €	779.662,79 €
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.847,49 €	6.853,80 €
V. Periodificaciones a largo plazo.	- €	- €
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>83.118,83 €</b>	<b>115.926,86 €</b>
I. Provisiones a corto plazo.	- €	- €
II. Deudas a corto plazo.	2.881,45 €	54.060,03 €
1. Deudas con entidades de crédito.	2.023,32 €	53.201,54 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.	- €	- €
3. Otras deudas a corto plazo.	858,13 €	858,49 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	3.937,38 €	- €
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	76.300,00 €	61.866,83 €
1. Proveedores.	539,94 €	246,14 €
2. Otros acreedores.	75.760,06 €	61.620,69 €
V. Periodificaciones a corto plazo.	- €	- €
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>	<b>5.771.211,70 €</b>	<b>6.420.293,71 €</b>

**IM-PROPIEDADES INMOBILIARIAS 1993, S.L.U.**

Balance PYME, ejercicio 2023

ACTIVO	2.023	2.022
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.838.154,70 €</b>	<b>2.612.615,54 €</b>
I. Inmovilizado Intangible.	0,00 €	0,00 €
II. Inmovilizado material	1.123.377,97 €	1.171.616,34 €
III. Inversiones Inmobiliarias.	0,00 €	0,00 €
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	1.659.963,97 €	1.366.573,24 €
V. Inversiones financieras a largo plazo.	54.812,76 €	74.425,96 €
VI. Activos por Impuesto diferido.	0,00 €	0,00 €
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>82.444,03 €</b>	<b>93.012,52 €</b>
I. Existencias.	32.760,77 €	34.730,96 €
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	42.874,70 €	49.060,53 €
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	42.874,70 €	49.060,53 €
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.	0,00 €	0,00 €
3. Otros deudores.	0,00 €	0,00 €
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	0,00 €	0,00 €
IV. Inversiones financieras a corto plazo.	4.506,33 €	5.196,16 €
V. Periodificaciones a corto plazo.	0,00 €	311,17 €
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	2.302,23 €	3.713,70 €
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>2.920.598,73 €</b>	<b>2.705.628,06 €</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.023	2.022
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.728.212,75 €</b>	<b>2.560.528,19 €</b>
A-1) Fondos propios.	2.728.212,75 €	2.560.528,19 €
I. Capital.	1.291.909,00 €	1.291.909,00 €
1. Capital escriturado.	1.291.909,00 €	1.291.909,00 €
2. (Capital no exigido).	0,00 €	0,00 €
II. Prima de emisión.	0,00 €	0,00 €
III. Reservas.	1.108.068,36 €	1.140.229,38 €
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	0,00 €	0,00 €
V. Resultados de ejercicios anteriores.	0,00 €	0,00 €
VI. Otras aportaciones de socios.	0,00 €	0,00 €
VII. Resultado del ejercicio. (después Impto.)	328.235,39 €	128.389,81 €
VIII. (Dividendo a cuenta).	0,00 €	0,00 €
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	0,00 €	0,00 €
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>80.062,91 €</b>	<b>86.280,73 €</b>
I. Provisiones a largo plazo.	0,00 €	0,00 €
II. Deudas a largo plazo.	33.943,48 €	34.283,95 €
1. Deudas con entidades de crédito.	0,00 €	0,00 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.	0,00 €	0,00 €
3. Otras deudas a largo plazo.	33.943,48 €	34.283,95 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	40.491,35 €	45.052,90 €
IV. Pasivos por impuesto diferido.	5.628,08 €	6.943,88 €
V. Periodificaciones a largo plazo.	0,00 €	0,00 €
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>112.323,07 €</b>	<b>58.819,14 €</b>
I. Provisiones a corto plazo.	0,00 €	0,00 €
II. Deudas a corto plazo.	752,67 €	1.534,25 €
1. Deudas con entidades de crédito.	749,27 €	1.530,80 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.	0,00 €	0,00 €
3. Otras deudas a corto plazo.	3,40 €	3,45 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	6.904,19 €	60,50 €
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	104.165,75 €	57.224,39 €
1. Proveedores.	0,00 €	174,05 €
2. Otros acreedores.	104.165,75 €	57.050,34 €
V. Periodificaciones a corto plazo.	500,46 €	0,00 €
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>	<b>2.920.598,73 €</b>	<b>2.705.628,06 €</b>

**INMOBILIARIA MARBELLA, S.L.U.**

Balance PYME, ejercicio 2023

ACTIVO	2.023	2.022
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>758.500,24 €</b>	<b>788.859,33 €</b>
I. Inmovilizado Intangible.	0,00 €	0,00 €
II. Inmovilizado material	577.423,01 €	608.743,86 €
III. Inversiones Inmobiliarias.	0,00 €	0,00 €
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	158.327,93 €	156.834,17 €
V. Inversiones financieras a largo plazo.	22.749,30 €	23.281,30 €
VI. Activos por Impuesto diferido.	0,00 €	0,00 €
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>246.790,77 €</b>	<b>252.018,82 €</b>
I. Existencias.	221.897,34 €	221.897,34 €
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	23.727,45 €	29.160,52 €
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	17.051,48 €	18.350,50 €
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.	0,00 €	0,00 €
3. Otros deudores.	6.675,97 €	10.810,02 €
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	0,00 €	0,00 €
IV. Inversiones financieras a corto plazo.	0,00 €	0,00 €
V. Periodificaciones a corto plazo.	471,64 €	509,41 €
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	694,34 €	451,55 €
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>1.005.291,01 €</b>	<b>1.040.878,15 €</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.023	2.022
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>971.951,95 €</b>	<b>1.009.459,95 €</b>
A-1) Fondos propios.	971.951,95 €	1.009.459,95 €
I. Capital.	265.571,00 €	265.571,00 €
1. Capital escriturado.	265.571,00 €	265.571,00 €
2. (Capital no exigido).	0,00 €	0,00 €
II. Prima de emisión.	0,00 €	0,00 €
III. Reservas.	685.919,26 €	729.478,18 €
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	0,00 €	0,00 €
V. Resultados de ejercicios anteriores.	0,00 €	0,00 €
VI. Otras aportaciones de socios.	0,00 €	0,00 €
VII. Resultado del ejercicio. (después Imptos.)	20.461,69 €	14.410,77 €
VIII. (Dividendo a cuenta).	0,00 €	0,00 €
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	0,00 €	0,00 €
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>17.264,04 €</b>	<b>15.911,49 €</b>
I. Provisiones a largo plazo.	0,00 €	0,00 €
II. Deudas a largo plazo.	17.264,04 €	15.911,49 €
1. Deudas con entidades de crédito.	0,00 €	0,00 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.	0,00 €	0,00 €
3. Otras deudas a largo plazo.	17.264,04 €	15.911,49 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	0,00 €	0,00 €
IV. Pasivos por impuesto diferido.	0,00 €	0,00 €
V. Periodificaciones a largo plazo.	0,00 €	0,00 €
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>16.075,02 €</b>	<b>15.506,71 €</b>
I. Provisiones a corto plazo.	0,00 €	0,00 €
II. Deudas a corto plazo.	0,00 €	1.974,66 €
1. Deudas con entidades de crédito.	0,00 €	1.974,00 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.	0,00 €	0,00 €
3. Otras deudas a corto plazo.	0,00 €	0,66 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	729,55 €	0,00 €
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	15.345,47 €	13.532,05 €
1. Proveedores.	143,78 €	159,68 €
2. Otros acreedores.	15.201,69 €	13.372,37 €
V. Periodificaciones a corto plazo.	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>	<b>1.005.291,01 €</b>	<b>1.040.878,15 €</b>

**GRUPO IM ORGANIZACIÓN CENTRALIZADA, S.L.**

Balance PYME: 2023

ACTIVO	2.023	2.022
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.305.329,51 €</b>	<b>3.313.145,93 €</b>
I. Inmovilizado intangible.	20,00 €	50,00 €
II. Inmovilizado material	708,19 €	320,56 €
III. Inversiones inmobiliarias.	0,00 €	0,00 €
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>	<b>3.303.550,93 €</b>	<b>3.311.724,98 €</b>
V. Inversiones financieras a largo plazo.	1.050,39 €	1.050,39 €
VI. Activos por impuesto diferido.	0,00 €	0,00 €
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>635.468,34 €</b>	<b>46.208,65 €</b>
I. Existencias.	0,00 €	0,00 €
<b>II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>1.833,05 €</b>	<b>2.317,99 €</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	599,95 €	599,95 €
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.	0,00 €	0,00 €
3. Otros deudores.	1.233,10 €	1.718,04 €
<b>III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b>	<b>11.557,96 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>IV. Inversiones financieras a corto plazo.</b>	<b>900,00 €</b>	<b>1.187,85 €</b>
V. Periodificaciones a corto plazo.	8.038,08 €	161,96 €
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	613.139,25 €	42.540,85 €
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>3.940.797,85 €</b>	<b>3.359.354,58 €</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.023	2.022
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.384.691,38 €</b>	<b>3.073.799,73 €</b>
A-1) Fondos propios.	3.384.691,38 €	3.073.799,73 €
I. Capital.	2.932.505,00 €	2.932.505,00 €
1. Capital escrutado.	2.932.505,00 €	2.932.505,00 €
2. (Capital no exigido).	0,00 €	0,00 €
II. Prima de emisión.	0,00 €	0,00 €
III. Reservas.	50.736,30 €	47.574,25 €
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propios).	0,00 €	0,00 €
V. Resultados de ejercicios anteriores.	0,00 €	0,00 €
VI. Otras aportaciones de socios.	0,00 €	0,00 €
VII. Resultado del ejercicio. (después Impto.)	401.450,08 €	93.720,48 €
VIII. (Dividendo a cuenta).	0,00 €	0,00 €
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	0,00 €	0,00 €
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>536.080,34 €</b>	<b>270.203,69 €</b>
I. Provisiones a largo plazo.	0,00 €	0,00 €
<b>II. Deudas a largo plazo.</b>	<b>629,14 €</b>	<b>1.840,12 €</b>
1. Deudas con entidades de crédito.	0,00 €	0,00 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.	0,00 €	0,00 €
3. Otras deudas a largo plazo.	629,14 €	1.840,12 €
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>	<b>535.451,20 €</b>	<b>268.363,57 €</b>
IV. Pasivos por impuesto diferido.	0,00 €	0,00 €
V. Periodificaciones a largo plazo.	0,00 €	0,00 €
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>20.026,13 €</b>	<b>15.351,16 €</b>
I. Provisiones a corto plazo.	0,00 €	0,00 €
<b>II. Deudas a corto plazo.</b>	<b>700,47 €</b>	<b>3.752,93 €</b>
1. Deudas con entidades de crédito.	700,47 €	3.714,82 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.	0,00 €	0,00 €
3. Otras deudas a corto plazo.	0,00 €	38,11 €
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>	<b>19.325,66 €</b>	<b>11.598,23 €</b>
1. Proveedores.	81,51 €	0,00 €
2. Otros acreedores.	19.244,15 €	11.598,23 €
V. Periodificaciones a corto plazo.	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>	<b>3.940.797,85 €</b>	<b>3.359.354,58 €</b>

**ESCISION (FUSION GRUPO INMOBILIARIA MARBELLA)**

Balance Escisión PYME, 2024

ACTIVO	Inmobiliaria Marbella, S.A.	Inmobiliar. Marbella Activos e Invers. S.L.	2024 (Fusión)
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4.112.674,61 €</b>	<b>1.043.517,04 €</b>	<b>5.005.463,28 €</b>
I. Inmovilizado intangible.	163,56 €	- €	163,56 €
II. Inmovilizado material	112.275,54 €	- €	3.758.510,55 €
III. Inversiones inmobiliarias.	3.796.963,38 €	- €	- €
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	- €	1.043.517,04 €	1.043.517,04 €
V. Inversiones financieras a largo plazo.	203.272,13 €	- €	203.272,13 €
VI. Activos por impuesto diferido.	- €	- €	- €
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.138.756,58 €</b>	<b>2.839.840,61 €</b>	<b>4.129.325,56 €</b>
I. Existencias.	347.392,72 €	2.839.840,61 €	3.337.961,70 €
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	166.025,94 €	- €	166.025,94 €
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	59.826,60 €	- €	59.826,60 €
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.	- €	- €	- €
3. Otros deudores.	106.199,34 €	- €	106.199,34 €
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	2.035,14 €	- €	2.035,14 €
IV. Inversiones financieras a corto plazo.	570.553,36 €	- €	570.553,36 €
V. Periodificaciones a corto plazo.	- €	- €	- €
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	52.749,42 €	- €	52.749,42 €
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>5.251.431,19 €</b>	<b>3.883.357,65 €</b>	<b>9.134.788,84 €</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Inmobiliaria Marbella, S.A.	Inmobiliar. Marbella Activos e Invers. S.L.	2024 (Fusión)
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>5.065.955,70 €</b>	<b>3.883.357,65 €</b>	<b>8.949.313,35 €</b>
A-1) Fondos propios.	5.065.955,70 €	3.883.357,65 €	8.949.313,35 €
I. Capital.	1.685.897,12 €	1.246.607,88 €	2.932.505,00 €
1. Capital escriturado.	1.685.897,12 €	1.246.607,88 €	2.932.505,00 €
2. (Capital no exigido).	- €	- €	- €
II. Prima de emisión.	2.921.163,27 €	2.636.749,77 €	- €
III. Reservas.	14.828,08 €	- €	5.572.741,12 €
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	- €	- €	- €
V. Resultados de ejercicios anteriores.	- €	- €	- €
VI. Otras aportaciones de socios.	- €	- €	- €
VII. Resultado del ejercicio.	444.067,23 €	- €	444.067,23 €
VIII. (Dividendo a cuenta).	- €	- €	- €
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	- €	- €	- €
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>105.965,57 €</b>	<b>- €</b>	<b>105.965,57 €</b>
I. Provisiones a largo plazo.	- €	- €	- €
II. Deudas a largo plazo.	97.490,00 €	- €	97.490,00 €
1. Deudas con entidades de crédito.	- €	- €	- €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.	- €	- €	- €
3. Otras deudas a largo plazo.	97.490,00 €	- €	97.490,00 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	- €	- €	- €
IV. Pasivos por impuesto diferido.	8.475,57 €	- €	8.475,57 €
V. Periodificaciones a largo plazo.	- €	- €	- €
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>79.509,92 €</b>	<b>- €</b>	<b>79.509,92 €</b>
I. Provisiones a corto plazo.	- €	- €	- €
II. Deudas a corto plazo.	9.192,14 €	- €	9.192,14 €
1. Deudas con entidades de crédito.	8.424,04 €	- €	8.424,04 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.	- €	- €	- €
3. Otras deudas a corto plazo.	768,10 €	- €	768,10 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	95,66 €	- €	95,66 €
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	70.222,12 €	- €	70.222,12 €
1. Proveedores.	819,56 €	- €	819,56 €
2. Otros acreedores.	69.402,56 €	- €	69.402,56 €
V. Periodificaciones a corto plazo.	- €	- €	- €
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>	<b>5.251.431,19 €</b>	<b>3.883.357,65 €</b>	<b>9.134.788,84 €</b>



c) Todos los bienes activos han sido contabilizados por el valor contable que tenían en sus Cuentas de origen.

## 20. Negocios conjuntos

La Sociedad no posee negocios conjuntos.

## 21. Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

La Sociedad no ha clasificado Activos no corrientes mantenidos para la venta ni operaciones interrumpidas.

## 22. Hechos posteriores al cierre

La Sociedad considera que no se ha producido ningún hecho posterior relevante que pueda afectar a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento o que signifique la inclusión de un ajuste en las cifras contenidas en los documentos que integran las cuentas anuales. Tampoco existen hechos posteriores acaecidos con posterioridad al cierre de esas cuentas, que puedan provocar una información adicional en la memoria de estas cuentas anuales.

## 23. Operaciones con partes vinculadas

A efectos de la presentación de los estados financieros una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, análoga en el artículo 42 del Código de Comercio.

Y en este sentido se ha de indicar que entendemos que según la doctrina actual la Sociedad no pertenece a un Grupo de Sociedades según el art. 42 del Código de Comercio, sin embargo tiene una vinculación horizontal con otras sociedades (sin que ninguna de ellas tenga la consideración de dominante) en cuanto todas ellas están controladas por el mismo órgano de administración, y están conformadas por los mismos socios y porcentajes, por lo que en base a una transparencia contable (no fiscal) se deja constancia de los datos correspondiente a dichas Sociedades con las que se mantiene una relación de manera horizontal.

En el siguiente listado, se identifican las personas o empresas con las que se han realizado este tipo de operaciones, expresando la naturaleza de la relación con cada parte implicada:

NIF	Nombre o Razón social	Naturaleza de la vinculación
B19465517	INMOBILIARIA MARBELLA ACTIVOS E INVERSIONES, S.L.	COINCIDE ADMINISTRACION Y SOCIOS
B29256526	LA PATERA, S.L.	COINCIDE ADMINISTRACION Y SOCIOS
B92248962	IM-TRAPICHE HIGUERAL SAN FRANCISCO, S.L.U.	COINCIDE ADMINISTRACION Y SOCIOS (INDIRECTO)

**MEMORIA**

**CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.**

**Ejercicio: 2025**

27336666Q	ALVAREZ FERNANDEZ, JAVIER	SOCIO, EMPLEADO, SECRETARIO Y CONSEJERO-DELEGADO MANCOMUNADO
27329407W	ALVAREZ FERNANDEZ, MANUEL	SOCIO, PRESIDENTE, DIRECCION Y CONSEJERO-DELEGADO MANCOMUNADO
27332674A	ALVAREZ FERNANDEZ, JOSE LUIS	SOCIO, EMPLEADO Y CONSEJERO-DELEGADO MANCOMUNADO
27333680C	ALVAREZ FERNANDEZ, MARIA DEL CARMEN	SOCIO, TRABAJADORA, GESTION COMERCIAL Y CONSEJERO-DELEGADO MANCOMUNADO
27336777N	ALVAREZ FERNANDEZ, ANTONIO	SOCIO, EMPLEADO Y CONSEJERO-DELEGADO MANCOMUNADO
09576887D	ALVAREZ ALONSO, MANUEL	PADRE DE LOS 5 SOCIOS

La información sobre operaciones con partes vinculadas de la Sociedad se recoge en los siguientes cuadros:

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2025	Entidad dominante	Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
Ventas de activos corrientes, de las cuales:								
Beneficios (+) / Pérdidas (-)								
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:								
Beneficios (+) / Pérdidas (-)								
Compras de activos corrientes								
Compras de activos no corrientes								
Prestación de servicios, de la cual:								16.380,00
Beneficios (+) / Pérdidas (-)								
Recepción de servicios							66,98	
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:								
Beneficios (+) / Pérdidas (-)								
Transferencias de investigación y desarrollo, de los cuales:								
Beneficios (+) / Pérdidas (-)								
Ingresos por intereses cobrados								2.146,79
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados								
Gastos por intereses pagados								
Gastos por intereses devengados pero no pagados								
Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro								
Dividendos y otros beneficios distribuidos							144.839,70	196.441,40
Garantías y avales recibidos								
Garantías y avales prestados								
Remuneraciones e indemnizaciones								
Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida								
Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios								



Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2024	Entidad dominante	Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
Ventas de activos corrientes, de las cuales:								300,00
Beneficios (+) / Pérdidas (-)								
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:							37.622,60	51.085,00
Beneficios (+) / Pérdidas (-)								
Compras de activos corrientes								
Compras de activos no corrientes								
Prestación de servicios, de la cual:								17.910,00
Beneficios (+) / Pérdidas (-)								
Recepción de servicios							238,94	
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:								
Beneficios (+) / Pérdidas (-)								
Transferencias de investigación y desarrollo, de los cuales:								
Beneficios (+) / Pérdidas (-)								
Ingresos por intereses cobrados							113,28	4.685,56
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados								
Gastos por intereses pagados								
Gastos por intereses devengados pero no pagados								
Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro								
Dividendos y otros beneficios distribuidos							153.342,42	207.962,65
Garantías y avales recibidos								
Garantías y avales prestados								
Remuneraciones e indemnizaciones								
Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida								
Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios								

**MEMORIA**

**CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.**

**Ejercicio: 2025**

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio Ejercicio 2025	Entidad dominante	Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>							-	102.747,96
1. Inversiones financieras a largo plazo.							-	102.747,96
a. Instrumentos de patrimonio.								
b. Créditos a terceros								102.747,96
c. Valores representativos de deuda								
d. Derivados.								
e. Otros activos financieros.								
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		32.358,34					91.403,54	195.137,80
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar							-	
a. Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo.								
_ Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo								
b. Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:								
_ Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo								
c. Deudores varios, de los cuales:								
_ Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro								
d. Personal								
e. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos								
2. Inversiones financieras a corto plazo		32.358,34					91.403,54	195.137,80
a. Instrumentos de patrimonio.								
b. Créditos de los cuales:		32.358,34						
_ Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro								
c. Valores representativos de deuda								
d. Derivados.								
e. Otros activos financieros.							91.403,54	195.137,80
<b>C) PASIVO NO CORRIENTE</b>								
1. Deudas a largo plazo.								
a. Obligaciones y otros valores negociables.								
b. Deudas con entidades de crédito.								
c. Acreedores por arrendamiento financiero.								
d. Derivados.								
e. Otros pasivos financieros.								
2. Deudas con características especiales a largo plazo								
<b>D) PASIVO CORRIENTE</b>							22,78	2,30
1. Deudas a corto plazo.							22,78	2,30
a. Obligaciones y otros valores negociables.								
b. Deudas con entidades de crédito.								
c. Acreedores por arrendamiento financiero.								
d. Derivados.								
e. Otros pasivos financieros.							22,78	2,30
2. Deudas con características especiales a corto plazo								
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
a. Proveedores a largo plazo								
b. Proveedores a corto plazo								
c. Acreedores varios								
d. Personal								
e. Anticipos de clientes								



Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2024	Entidad dominante	Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>								94.279,34
1. Inversiones financieras a largo plazo.								94.279,34
a. Instrumentos de patrimonio.								
b. Créditos a terceros								94.279,34
c. Valores representativos de deuda								
d. Derivados.								
e. Otros activos financieros.								
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		1.422,57					43.483,98	122.246,67
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
a. Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo.								
_ Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo								
b. Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:								
_ Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo								
c. Deudores varios, de los cuales:								
_ Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro								
d. Personal								
e. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos								
2. Inversiones financieras a corto plazo		1.422,57					43.483,98	122.246,67
a. Instrumentos de patrimonio.								
b. Créditos de los cuales:		1.422,57						
_ Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro								
c. Valores representativos de deuda								
d. Derivados.								
e. Otros activos financieros.							43.483,98	122.246,67
<b>C) PASIVO NO CORRIENTE</b>								
1. Deudas a largo plazo.								
a. Obligaciones y otros valores negociables.								
b. Deudas con entidades de crédito.								
c. Acreedores por arrendamiento financiero.								
d. Derivados.								
e. Otros pasivos financieros.								1.200,00
2. Deudas con características especiales a largo plazo								
<b>D) PASIVO CORRIENTE</b>		95,66					36,27	35,91
1. Deudas a corto plazo.		95,66					36,27	35,91
a. Obligaciones y otros valores negociables.								
b. Deudas con entidades de crédito.								
c. Acreedores por arrendamiento financiero.								
d. Derivados.								
e. Otros pasivos financieros.		95,66					36,27	35,91
2. Deudas con características especiales a corto plazo								
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
a. Proveedores a largo plazo								
b. Proveedores a corto plazo								
c. Acreedores varios								
d. Personal								
e. Anticipos de clientes								

La información se podrá presentar de forma agregada cuando se refiera a partidas de naturaleza similar.

Se considera como Personal clave en la dirección de la Empresa al Consejero Secretario y al Presidente Director, al resto de Consejeros y Accionistas trabajadores tienen la consideración de "Otras partes vinculadas".

A fecha valor de 31/12/2025, se relaciona el Crédito que tiene otorgado a la empresa vinculada: "Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L." por importe de 32.358,34 €.

Se reconoce una deuda con los socios, a fecha valor de 31/12/2025, por pagos de diversas compras por importe de 25,30 €. La Empresa devolverá esta cantidad a los socios durante 2026.

La Sociedad tiene concedidos diversos Préstamos/Créditos a los Accionistas y Consejeros-delegados (y otras partes vinculadas), que se relacionan a continuación:

- a) Se tiene concedido un Préstamo Crédito a Manuel Alvarez Alonso, persona vinculada a la empresa por ser el padre de los 5 hermanos "Alvarez" que conforman y que tienen el control real y efectivo de la Empresa, recibiendo a lo largo de estos años diversos fondos para cubrir sus necesidades monetarias; dicho préstamo se aprobó en Junta General de Socios y se formalizó en documento privado con fecha 01/07/2021, por un importe de capital principal de 70.541,69 €; para ser amortizado en un plazo de 10 años (hasta el 01/01/2032) teniendo una carencia para los 6 primeros meses, a tipo interés 1%. Resultando los siguientes datos a fecha 31/12/2025: un Capital pendiente de 62.835,57 €, tipo interés 0,50%, una cuota de 711,79 €, con vtos. mensuales hasta el 01/07/2033.
- b) Se tiene concedido un Préstamo Crédito al trabajador (Accionista y Consejero-delegado mancomunado de la Sociedad) Jose Luis Alvarez por la compra de su Vivienda habitual y sendos Parkings; La compraventa y aplazamiento de su pago se formalizó con "Jardines de San Francisco, S.L." (posteriormente denominada "IM-Jardines San Francisco, S.L.") en documento privado de fecha 02/01/2004, dicho aplazamiento fue por importe de 142.219,43 € por un periodo de 125 mensualidades; posteriormente se modificó con fecha 05/12/2004 en una ampliación de plazo, por una cantidad de capital principal de 131.069,01 €, para ser amortizado en un plazo de 22,5 años (hasta el 01/06/2027), a tipo interés inicial 2,328% (suponiendo una cuota mensual sucesiva y correlativa de 624,09 €) revisable anualmente los días 1 de Enero según Euribor. Resultando los siguientes datos a fecha 31/12/2025: un Capital pendiente de 9.589,18 €, tipo interés 2,506%, una cuota de 575,93 €, con vtos. mensuales desde el 01/07/2025 hasta el 01/06/2027.
- c) Se tiene concedido otro Préstamo Crédito al trabajador (Accionista y Consejero-delegado mancomunado de la Sociedad) Jose Luis Alvarez por necesidad de este para donar a su hijo (Daniel Álvarez) como ayuda en la compra de una Vivienda; dicho préstamo se aprobó en Junta General y Universal de Socios de la fusionada y extinguida "IM-Jardines San Francisco, S.L.U." de 20/05/2021 y se formalizó en documento privado de fecha 26/05/2021, por importe de 70.000 €; posteriormente se modificó en una ampliación de dicho Ptmo., aprobado en Junta General de Socios de 10/08/2021 y se formalizó en documento privado de fecha 18/08/2021, por una cantidad de capital principal de 74.435,51 €, para ser amortizado en un plazo de 18 años (hasta el 02/08/2039), a tipo interés inicial 1,509% (suponiendo una cuota mensual sucesiva y correlativa de 393,74 €) revisable semestralmente a Euribor+2 puntos. Resultando los siguientes datos a fecha 31/12/2025: un Capital pendiente de 13.145,70 €, tipo interés 4,436%, una cuota de 438,18 €, con vtos. mensuales desde el 02/07/2025 hasta el 02/09/2028.



- d) Se tiene concedido otro Préstamo Crédito al trabajador (Accionista y Consejero-delegado mancomunado de la Sociedad) Carmen Alvarez por necesidades de fondos para pagar, compensar y cancelar otros ptmos. y deudas; dicho préstamo se aprobó en Junta General y Universal de Socios de la fusionada y extinguida "IM-Propiedades Inmobiliarias 1993, S.L.U." de fecha 01/03/2021 y se formalizó en documento privado de fecha 02/02/2021, con una duración de 300 meses (desde el 02/04/2021 hasta el 02/03/2046), a tipo interés 1,495% (suponiendo una cuota mensual inicial de 127,90 €) revisable semestralmente a Euribor+2 puntos. Posteriormente por amortizaciones anticipadas se producen Modificaciones al Préstamo resultando los siguientes datos a fecha 31/12/2025: un Capital pendiente de 13.109,02 €, tipo interés del 2,398%, una cuota de 65,62 €, con pagos mensuales desde el 02/07/2025 hasta el 02/05/2047 (ya que se modificó el plazo de amortización).
- e) La Sociedad concedió un Crédito a los Accionistas y Consejeros delegados Jose Luis Álvarez por importe 14.006 €, Antonio Álvarez por importe 14.006 € y Carmen Alvarez por importe 9.980 €, que se pretende liquidar a corto plazo (en 2026). El objeto de este crédito era dotar a los prestatarios de tesorería para la constitución de diversas Empresas en el ámbito de la Socimi. Estos Créditos fue aprobado por la Sociedad en Junta General de fecha 03/09/2024.
- f) La Sociedad también tiene concedido un Crédito a los Accionistas y Consejeros delegados Jose Luis Álvarez por importe 14.146,30 €, Antonio Álvarez por importe 14.146,30 €, Javier Alvarez por importe 14.146,30 €, Manuel Alvarez por importe 14.146,30 € y Carmen Alvarez por importe 10.102,40 €, que pretenden liquidar a corto plazo (en 2026). Dicho crédito se produce por el aplazamiento de pago en la compraventa de valores a la mercantil fusionada y ahora extinguida "IM-Propiedades Inmobiliarias 1993, S.L.U.", de Participaciones sociales de "La Patera, S.L.". Dicha compraventa y aplazamiento fue formalizado en Marbella el 05/09/2024 ante el notario D. Joaquin M<sup>a</sup> Crespo Candela bajo el n<sup>o</sup> 3823 de su protocolo.
- g) La Sociedad concedido un Crédito a los Accionistas y Consejeros delegados Jose Luis Álvarez por importe 11.990 €, Antonio Álvarez por importe 11.990 €, Javier Alvarez por importe 11.990 €, Manuel Alvarez por importe 11.990 € y Carmen Alvarez por importe 8.545 €, que pretenden liquidar a corto plazo (en 2026). El objeto de este crédito era dotar a los prestatarios de tesorería para la ampliación de capital de la misma Sociedad, aprobada el 30/05/2025 y formalizada en Marbella el 06/06/2025 ante el notario D. Joaquin M<sup>a</sup> Crespo Candela bajo el n<sup>o</sup> 2781 de su protocolo.

La empresa, se organiza bajo forma jurídica de sociedad anónima, sus consejeros-delegados mancomunados, se recogen en la misma escritura fundacional de fecha 19/09/2024, otorgada ante el notario D. Joaquín M<sup>a</sup> Crespo Candela bajo el n<sup>o</sup> 4061 de su protocolo, formada por los 5 hermanos "Alvarez Fernandez", para que dos de cualesquiera puedan representarla ante los actos correspondientes, tienen estos participación en otras sociedades mencionadas en esta memoria como vinculadas, se especifica el porcentaje de participación en el capital de dichas sociedades, así como los cargos o las funciones que ejerce:

NIF	Nombre del Administrador	Entidades participadas	% Participación	Cargo
27329407W	MANUEL ALVAREZ FERNANDEZ	INMOBILIARIA MARBELLA ACTIVOS E INVERSIONES, S.L. LA PATERA, S.L.	21,22% 21,00%	DIRECCION DIRECCION

**MEMORIA**

**CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.**

**Ejercicio: 2025**

		IM-TRAPICHE HIGUERAL SAN FRANCISCO, S.L. (INDIRECTO)	21,22%	DIRECCION
27332674A	JOSE LUIS ALVAREZ FERNANDEZ	INMOBILIARIA MARBELLA ACTIVOS E INVERSIONES, S.L.	21,22%	ADMINISTRA
		LA PATERA, S.L.	21,00%	ADMINISTRA
		IM-TRAPICHE HIGUERAL SAN FRANCISCO, S.L. (INDIRECTO)	21,22%	ADMINISTRA
27336666Q	JAVIER ALVAREZ FERNANDEZ	INMOBILIARIA MARBELLA ACTIVOS E INVERSIONES, S.L.	21,22%	ADMINISTRA
		LA PATERA, S.L.	21,00%	ADMINISTRA
		IM-TRAPICHE HIGUERAL SAN FRANCISCO, S.L. (INDIRECTO)	21,22%	ADMINISTRA
27336777N	ANTONIO ALVAREZ FERNANDEZ	INMOBILIARIA MARBELLA ACTIVOS E INVERSIONES, S.L.	21,22%	ADMINISTRA
		LA PATERA, S.L.	21,00%	ADMINISTRA
		IM-TRAPICHE HIGUERAL SAN FRANCISCO, S.L. (INDIRECTO)	21,22%	ADMINISTRA
27333680C	MARIA CARMEN ALVAREZ FERNANDEZ	INMOBILIARIA MARBELLA ACTIVOS E INVERSIONES, S.L.	15,12%	ADMINISTRA
		LA PATERA, S.L.	16,00%	ADMINISTRA
		IM-TRAPICHE HIGUERAL SAN FRANCISCO, S.L. (INDIRECTO)	15,12%	ADMINISTRA

Los importes recibidos por el personal de alta dirección de la Sociedad son los siguientes:

Importes recibidos por el personal de alta dirección	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
1. Sueldos, dietas y otras remuneraciones	34.328,52	31.022,52
2. Obligaciones contraídas en materia de pensiones, de las cuales:		
a) Obligaciones con miembros antiguos de la alta dirección		
b) Obligaciones con miembros actuales de la alta dirección		
3. Primas de seguro de vida, de las cuales:		
a) Primas pagadas a miembros antiguos de la alta dirección		
b) Primas pagadas a miembros actuales de la alta dirección		
4. Indemnizaciones por cese		
5. Pagos basados en instrumentos de patrimonio		
6. Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:		
a) Importes devueltos		
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía		
c) Tipo de interés		

Los importes recibidos por los miembros del órgano de administración de la Sociedad son los siguientes (Cuando los miembros del órgano de administración sean personas jurídicas, se incluye en el siguiente cuadro la retribución, anticipos y créditos concedidos satisfechos a la persona jurídica administradora y ésta informa en sus estados financieros de la concreta remuneración y participación que corresponde a la persona física que la represente):



Importes recibidos por los miembros de los órganos de administración	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
1. Sueldos, dietas y otras remuneraciones	-	4.303,05
2. Obligaciones contraídas en materia de pensiones, de las cuales:		
a) Obligaciones con miembros antiguos del órgano de administración		
b) Obligaciones con miembros actuales del órgano de administración		
3. Primas de seguro de vida, de las cuales:		
a) Primas pagadas a miembros antiguos del órgano de administración		
b) Primas pagadas a miembros actuales del órgano de administración		
4. Indemnizaciones por cese		
5. Pagos basados en instrumentos de patrimonio		
6. Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:	108.150,00	140.921,19
a) Importes devueltos	10.530,29	
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía		
c) Tipos de interés		

La Sociedad ha satisfecho la cantidad de cero euros, correspondiente a la prima del seguro de responsabilidad civil de la totalidad de los administradores por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo.

Los administradores o las personas vinculadas a ellos no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

## 24. Otra información

La distribución por sexos al término del ejercicio del personal de la sociedad, desglosado en un número suficiente de categorías y niveles es el siguiente:

Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexo						
	Hombres		Mujeres		Total	
	Ejerc. 2025	Ejerc. 2024	Ejerc. 2025	Ejerc. 2024	Ejerc. 2025	Ejerc. 2024
Consejeros (1)	4	4	1	1	5	5
Altos directivos (no consejeros)						
Resto de personal de dirección de las empresas						
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo						
Empleados de tipo administrativo	1	1			1	1
Comerciales, vendedores y similares						
Resto de personal cualificado						
Trabajadores no cualificados	1	1	1	1	2	2
<b>Total personal al término del ejercicio</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

(1) Se deben incluir todos los miembros del Consejo de Administración trabajadores

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, expresado por categorías es el siguiente:

	Total	
	Ejerc. 2025	Ejerc. 2024
Consejeros (1)	5,00	5,00
Altos directivos (no consejeros)		
Resto de personal de dirección de las empresas		
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo		
Empleados de tipo administrativo	1,00	1,00
Comerciales, vendedores y similares		
Resto de personal cualificado	0,25	-
Trabajadores no cualificados	1,40	1,63
<b>Total personal medio del ejercicio</b>	<b>7,65</b>	<b>7,63</b>

(1) Se deben incluir todos los miembros trabajadores del Consejo de Admón.

Incluidas en el cuadro anterior, el desglose de las personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad mayor o igual del 33% por categorías, es el siguiente:

	Total	
	Ejerc. 2025	Ejerc. 2024
Consejeros (1)		
Altos directivos (no consejeros)		
Resto de personal de dirección de las empresas		
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo		
Empleados de tipo administrativo		
Comerciales, vendedores y similares		
Resto de personal cualificado		
Trabajadores no cualificados	0,77	1,00
<b>Total personal medio del ejercicio</b>	<b>0,77</b>	<b>1,00</b>

(1) Se deben incluir todos los miembros trabajadores del Consejo de Admón.

Con fecha valor 24 de Julio de 2025 Bolsas y Mercados Españoles (BME) acuerda incorporar a BME Scaleup de BME MTF Equity los valores emitidos por INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.: 5.000.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105889002. La entidad ha designado a Renta 4 Sigrun, S.A. como Asesor Registrado

Los honorarios percibidos por los auditores de cuentas y de las sociedades pertenecientes al mismo grupo de sociedades a la que perteneciese el auditor, o sociedad con la que el auditor esté vinculado por propiedad común, gestión o control, ascendieron a 8.000 € correspondiente al informe del ejercicio 2024 y de 6.894 € al ejercicio 2025, según el siguiente desglose:

Honorarios del auditor en el ejercicio	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Honorarios cargados por auditoría de cuentas	8.144,00	8.000,00
Honorarios cargados por otros servicios de verificación	2.750,00	
Honorarios cargados por servicios de asesoramiento fiscal		
Otros honorarios por servicios prestados		
<b>Total</b>	<b>10.894,00</b>	<b>8.000,00</b>

## 25. Información segmentada

La distribución de la cifra de negocios de la Sociedad por categoría de actividades se detalla en el siguiente cuadro:

Cifra de Negocios por Bien y/o Servicio	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
<b>1-Arrendamientos Larga temporada Viviendas (&gt;1 año)</b>		
Ing. Arrendamientos Viviendas edf."San Francisco A y B"	102.506,10	101.464,90
Ing. Arrendamientos Viviendas Otras	40.346,50	30.518,00
Ing. Arrendamientos edf. "San Francisco-10"	327.865,30	314.667,97
<b>2-Arrendamientos Larga temporada Locales y Oficinas (&gt;1 año)</b>		
Ing. Arrendamientos Locales y Nave	201.870,08	220.119,73
Ing. Arrendamientos Oficinas	17.798,85	
<b>3-Arrendamientos Larga temporada Trasteros (&gt;1 año)</b>		
Ing. Arrendamientos Trasteros Sabinillas	11.690,31	11.106,06
Ing. Arrendamientos Trasteros San Francisco-Pueblo	5.326,37	6.277,52
Ing. Arrendamientos Trasteros San Francisco L-2-1	5.937,82	5.804,57
Ing. Arrendamientos Trasteros San Francisco L-2-2	6.882,23	6.703,65
Ing. Arrendamientos Trasteros Delfin	46.385,59	45.095,18
Ing. Arrendamientos Trasteros Vazquez Clavel	19.538,79	18.564,29
<b>4-Arrendamientos Larga temporada Parkings</b>		
Ing. Arrendamientos Parkings individualizados	31.943,33	29.021,09
<b>5-Arrendamiento vacacional</b>		
Ing. Arrendamiento VillaCasa	201.288,07	185.502,46
<b>6-Ventas</b>		
Ventas Terrenos/Solares	115.178,98	-
.....		
<b>Total Resumen Productos</b>		
1-Arrendamientos Larga temporada Viviendas (>1 año)	470.717,90	446.650,87
2-Arrendamientos Larga temporada Locales y Oficinas (>1 año)	219.668,93	220.119,73
3-Arrendamientos Larga temporada Trasteros (>1 año)	95.761,11	93.551,27
4-Arrendamientos Larga temporada Parkings	31.943,33	29.021,09
5-Arrendamiento vacacional	201.288,07	185.502,46
6-Ventas	115.178,98	-
.....		
Total Servicios y Otros	11.268,40	11.003,05
<b>TOTAL INCN</b>	<b>1.145.826,72</b>	<b>985.848,47</b>

La distribución de la cifra de negocios de la Sociedad por mercados geográficos se detalla en el siguiente cuadro:

Cifra de Negocios por Mercado Geográfico	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Mercado Nacional	944.538,65	800.346,01
UE	88.073,07	74.227,46
Internacional (Fuera UE)	113.215,00	111.275,00
.....		
<b>TOTAL INCN</b>	<b>1.145.826,72</b>	<b>985.848,47</b>

26. Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

No hay ninguna información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero que mostrar

27. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

**MEMORIA****CIF: A19465525 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.****Ejercicio: 2025**

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	9,05	1,09
Ratio de operaciones pagadas	2,21	
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,04	
	<b>Importe (euros)</b>	<b>Importe (euros)</b>
Total pagos realizados	396.145,84	358.159,78
Total pagos pendientes	21.777,47	1.351,18

	Ejercicio 2025		Ejercicio 2024	
	Importe	%	Importe	%
Volumen Monetario	292.464,01	100,00	422.026,55	100,00
Número de Facturas	2.421	100,00	3.303	100,00

*Lo datos de ratio de operaciones pagadas y pendientes de pago del ejercicio 2024 no se incluyen debido a que la sociedad procede de una operación de fusión y posterior escisión.*

**Información adicional:**

La Sociedad es sucesora beneficiaria, junto a otra mercantil (Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L.), de una fusión impropia y simultanea escisión total de las Empresas: Grupo IM Organización Centralizada, S.L., IM-Jardines San Francisco, S.L.U., IM-Propiedades Inmobiliarias 1993, S.L.U. e Inmobiliaria Marbella, S.L.U., que fue elevada a público en Escritura Pública otorgada en Marbella el 20 de Diciembre de 2024 y con misma fecha presentada ante el Registro Mercantil de Málaga e inscrita con fecha 5 de febrero de 2025 con los datos ya indicados arriba; ésta fusión impropia y simultanea escisión total tiene todos sus efectos contables y fiscales desde la fecha uno de Enero de dos mil veinticuatro (01/01/2024).

“INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.” comunicó con fecha 26/09/2024 a la AEAT la aplicación del régimen especial de SOCIMI con efectos para el ejercicio fiscal 2024, Número de asiento registral: RGE453057652024 y Código Seguro de Verificación: WKXU4HYC477NAJ3R

Se relacionan Acuerdos tomados por la Sociedad, así como otros datos significativos; dejando constancia que todas las Reuniones llevadas a Actas tanto del Consejo de Administración como de la Junta General de Accionistas fueron celebradas con carácter Universal y que todos los Acuerdos que se produjeron en las mismas fueron aprobados de forma Unánime por el 100% de los Accionistas (es decir por parte de los 5 hermanos que conforman la propiedad); se relacionan seguidamente dichas reuniones y acuerdos:

- Durante 2025 ha adquirido firmeza la ejecución de la Sentencia Judicial, correspondiente al Procedimiento administrativo que realizaron las Empresas del grupo fusionado y escindida, contra el Ayuntamiento de Marbella, **SENTENCIA Nº 2216/2021 TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Nº 7 DE MÁLAGA de fecha 6 de Octubre de**



2021, ORD 747/2011, tramitado en su ejecución en Pieza separada, otros incidentes, 747.1/2011 (Negociado: A), y que en su FALLO (SEGUNDO) dice literalmente: "Estimar en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto en nombre de IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S. L. U., INMOBILIARIA MARBELLA, S. L. U. y LA PATERA, S. L., y condenar al Ayuntamiento de Marbella a que proceda a la devolución de los locales recibidos en virtud de los convenios urbanísticos de autos, y si en ejecución de sentencia se determinara que no es posible la restitución "in natura", su equivalente, según lo indicado en el FD 5º de esta sentencia, desestimando el resto de pretensiones"; acordándose en reunión conjunta del 15/07/2025 de los Órganos de Administración de las 3 Sociedades implicadas lo siguiente: Certificar la participación y porcentaje de las Sociedades como beneficiarias en la SENTENCIA, Reconocimiento expreso entre la Sociedades intervinientes, de aceptación y delimitación de los porcentajes e importes resultantes de la sentencia y Apoderamiento y consentimiento entre las Sociedades, para recibir el cobro de la sentencia, bien de su porcentaje correspondiente o bien de la totalidad si fuera necesario; resultando de su Ejecución definitiva la siguiente delimitaciones:

- o las Sociedades titulares de los derechos de cobro de las sociedades afectadas por la sentencia son en la actualidad "INMOBILIARIA MARBELLA ACTIVOS E INVERSIONES, S.L.", "INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A." y "LA PATERA, S.L.", estableciéndose por sus órganos de administración el siguiente reparto conforme a lo dispuesto en el propio Informe del Ayuntamiento de Marbella.
  - o De esta forma el importe total que le correspondería a "IM-Jardines San Francisco, S.L.U." e "Inmobiliaria Marbella, S.L.U.": 1.358.250,24 €, se reparte entre sus beneficiarias sucesoras universales de forma igualitaria entre ellas, sin que sufra alteración la participación de "La Patera, S.L.", resultando la siguiente división:
    - La Patera, S.L.: un importe de 1.125.271,74 € (45,310% del total)
    - Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L.: un importe de 679.125,12 € (27,345% del total)
    - Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A.: un importe de 679.125,12 € (27,345% del total)
  - o Los porcentajes indicados le serán de aplicación también a la correspondiente liquidación de intereses que resulten del pago de la indemnización, calculándose de manera provisional para este ejercicio, quedando pendiente el resultado final de dicha liquidación de intereses que se acuerde entre las partes (Ayto. vs Sociedades).
- Con fecha 02/01/2025 se acordó en Junta General modificar el Préstamo/crédito a Manuel Alvarez Alonso, persona vinculada a la empresa por ser el padre de los 5 hermanos "Alvarez" que conforman y tienen el control de la Sociedad, resultando los siguientes datos: un Capital pendiente de 71.066,99 €, tipo interés 0,5%, una cuota mensual de 711,79 €, plazo 8,5 años, con vtos. mensuales desde 01/02/2025 hasta el 01/07/2033.
  - Con fecha 20/02/2025 se acordó por el órgano de Administración la aprobación de los Sueldos para todos los componentes trabajadores de la Empresa (Socios y no Socios).
  - La Sociedad se acogió al sistema SII (Sistema de Información Inmediata), a partir del 1 de Marzo de 2025.
  - Con fecha 01/03/2025 se acordó por el órgano de Administración la formalización de nuevos Contratos Laborales y presentación ante el SAE.

- Con fecha 20/03/2025 se aprobaron en Junta General diversos Acuerdos Societarios Socimi: adaptación de la sede electrónica de la Sociedad bajo el dominio: [www.inmobiliariamarbella.es](http://www.inmobiliariamarbella.es); modificación de los estatutos sociales de la sociedad para adaptarlos al régimen Socimi. modificación, en su caso, de los artículos 1º, 4º, 11º, 12º, 13º, 14º, 17º e incorporación del artículo 29ºbis; designación de la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones de la Sociedad, esto es, la "Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U." "Iberclear"; aprobación de la incorporación de la totalidad de las acciones de la Sociedad a "BME Scaleup".
- 31/03/2025 el Consejo de Administración presenta y acuerda Formular las Cuentas Anuales y Memoria de 2024.
- 25/04/2025 Acta Consejo Administración para aprobar y acordar la Constitución de una Asociación de Sociedades Socimi en el ámbito de Andalucía, bajo la denominación: "ANDSOCIMI".
- 30/04/2025 Se acuerda en Junta General Aprobar las cuentas anuales, aplicación del resultado, censura de la gestión social e informe auditoría de dichas Cuentas, correspondientes al ejercicio de 2024.
- 20/05/2025 Aprobación en Junta General los Créditos a Hermanos/Accionistas (con el objetivo de poder completar una Ampliación Capital).
- 30/05/2025 Acta Junta General para aprobar la Ampliación Capital en 5.000.000 €: Aprobación del balance de la Sociedad cerrado a fecha de 31 de Diciembre de 2024, previamente verificado por el auditor de cuentas de la sociedad (Eudita Cye Auditores, S.A.), Aprobación de la ampliación de Capital Social de la Sociedad, en la cantidad 4.607.060 € con cargo a reservas por prima de emisión. Aprobación de la ampliación de Capital Social de la Sociedad en la cantidad de 332.940 € con cargo a aportaciones dinerarias. Modificación del artículo 8 de los estatutos sociales ("*Capital Social*"), como consecuencia de los aumentos de capital aprobados anteriormente, para resultar su Capital Social definitivo en 5 MM. Aprobación, de la reenumeración de las acciones en las que se divide el capital social de la Sociedad.
- 07/07/2025 El Consejo de Administración: Declara capital circulante suficiente de la Sociedad para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación a BME Scaleup, Declara una estructura organizativa y un sistema de control interno que permite a la Sociedad cumplir con las obligaciones de información establecidas por el mercado, Acuerda sobre el precio de referencia de las acciones de la Sociedad y Valida Documento de Incorporación al Mercado BME Scaleup.
- Con fecha valor 24 de Julio de 2025 **Bolsas y Mercados Españoles (BME)** acuerda incorporar a BME Scaleup de BME MTF Equity los valores emitidos por INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.: 5.000.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105889002. La entidad ha designado a Renta 4 Sigrun, S.A. como Asesor Registrado
- 31/07/2025 el Consejo de Administración presenta y acuerda Formular los Estados financieros Intermedios y Memoria (correspondientes al primer Semestre de 2025).
- 08/08/2025 Se acuerda en Junta General Aprobar los Estados Financieros intermedios correspondientes al primer Semestre de 2025, aplicación del resultado, censura de la gestión social e informe auditoría de dichas Cuentas, correspondientes al ejercicio de 2024.
- Con fecha 11/08/2025 se acordó en Junta General conceder un Préstamo/crédito a D. José Luis Álvarez Fernández, socio de la Sociedad con el 21,22%; dicho crédito contiene los siguientes datos: un Capital principal de 25.000 €, un plazo inicialmente previsto de 120 meses, con vtos. mensuales desde 02/10/2025 hasta el



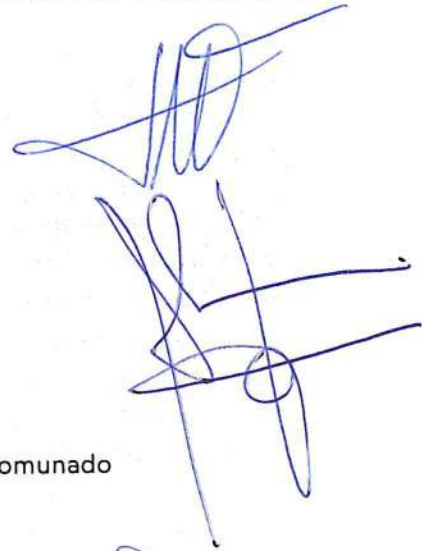
---

02/09/2035, un tipo interés inicial del 4,079%, suponiendo una cuota mensual de 254,05 €.

- 30/12/2025 Acuerdo de formalización de un nuevo Contrato de Dirección con todas sus determinaciones correspondientes, con el Socio-Familiar y Presidente del Consejo de Administración: D. Manuel Álvarez Fernández.
- Con fecha 30/12/25 se acuerda en Junta General el reconocimiento de créditos y deudas entre Sociedades vinculadas, otorgándoles carácter de préstamo. En el punto 23 de esta memoria (Operaciones con partes vinculadas) se desglosa el saldo de dichos créditos.
- 31/12/25 en Junta General se aprueban créditos/préstamos a los Accionistas de la Sociedad, en concepto de anticipos realizados a finales de 2024 y a lo largo de 2025.
- 31/12/25 Ratificación en Junta General del nuevo Contrato de Alta Dirección con todas sus determinaciones correspondientes, con el Socio-Familiar y Presidente del Consejo de Administración: D. Manuel Álvarez Fernández
- 31/12/25 Reconocimiento de la Junta General de las funciones de Dirección que hasta la fecha venía ya realizando D. Manuel Alvarez, así como el reconocimiento de control real y efectivo tanto en el marco del ámbito familiar como en la realidad funcional de la Sociedad, y su adecuación al Régimen RETA de la Seguridad Social.

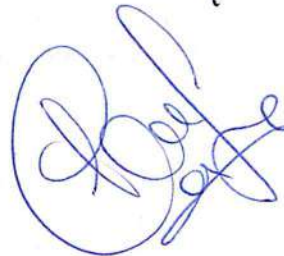
En Marbella, a 31 de Marzo de 2026, dando su conformidad mediante firma:

Don Javier Álvarez Fernández  
DNI: 27336666Q  
Secretario y Consejero delegado mancomunado



Don Manuel Álvarez Fernández  
DNI: 27329407W  
Presidente, Dirección y Consejero delegado mancomunado

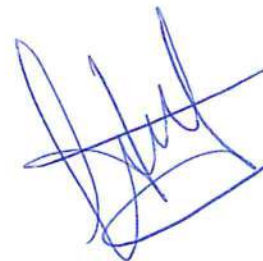
Don Jose Luis Álvarez Fernández  
DNI: 27332674A  
Consejero delegado mancomunado



Don Antonio Álvarez Fernández  
DNI: 27336777N  
Consejero delegado mancomunado



Doña María del Carmen Álvarez Fernández  
DNI: 27333680C  
Consejero delegado mancomunado





## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

### “INMOBILIARIA MARBELLA, SOCIMI, S.A.”

Ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025

#### 1. Introducción

El presente Informe de Gestión de “INMOBILIARIA MARBELLA, SOCIMI, S.A.” (la “Sociedad”) ha sido formulado por su Consejo de Administración en fecha 31 de marzo de 2026, junto con las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, con el fin de ofrecer una exposición fiel sobre la evolución de los negocios, la situación de la Sociedad y los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta.

La Sociedad es una sociedad anónima acogida al régimen especial SOCIMI, cuyo objeto social principal consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como, en su caso, la tenencia de participaciones aptas conforme a la normativa específica aplicable. Asimismo, las acciones de la Sociedad se encuentran incorporadas a negociación en BME Scaleup.

El presente informe debe leerse conjuntamente con 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 del ejercicio 2025. Las referencias cuantitativas contenidas en este documento deberán entenderse completadas con los importes definitivos que resulten de las cuentas formuladas.

#### 2. Actividad de la Sociedad y marco de actuación

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha desarrollado su actividad principal en el mercado inmobiliario de arrendamiento, centrandose en el arrendamiento de Viviendas, Locales, Oficinas, Trasteros y Parkings, de conformidad con su estrategia corporativa y con su objeto social.

A 31 de diciembre de 2025, la cartera de la Sociedad estaba integrada por 43 viviendas, 21 locales comerciales, 1 nave, 4 oficinas, 83 plazas de garaje y 100 trasteros repartidos en 4 grupos de trasteros, además de 3 suelos, con una superficie bruta alquilable aproximada de 13.000 m<sup>2</sup>, situados principalmente en Marbella, además de una Vivienda en Estepona, un grupo de trasteros y local en San Luis de Sabinillas (Manilva), y un solar en Rincón de la Victoria, todos ellos en la provincia de Málaga. La cartera presentaba un grado de ocupación de 92 %, frente a 90 % en el ejercicio anterior.

La actividad de la Sociedad se ha orientado durante 2025 a los siguientes objetivos estratégicos:

- consolidación de la generación recurrente de rentas;
- mantenimiento y mejora de la ocupación de la cartera;
- preservación del valor de los activos mediante gestión activa;
- disciplina financiera y optimización de la estructura de capital; y
- cumplimiento de los requisitos mercantiles, fiscales y de mercado asociados a su condición de SOCIMI y a su incorporación en BME Scaleup.

#### 3. Evolución de los negocios durante el ejercicio 2025

El ejercicio 2025 ha estado marcado por la **estabilización de los Arrendamientos**, circunstancias que han influido en la evolución operativa y financiera de la Sociedad.

Durante el ejercicio, el **Importe Neto de la Cifra de Negocios** de la Sociedad (conformada principalmente por los Ingresos por arrendamientos) ha sido de **UN MILLON CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTISEIS CON SETENTA Y DOS EUROS (1.145.826,72 €)**, frente a los **NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO CON CUARENTA Y SIETE EUROS (985.848,47 €)** en 2024, lo que representa una variación de **+ 16,23 %**, la Variación viene dada principalmente por la Venta de una Existencia que ha supuesto **115.178,98 €**. El **resultado de explotación** ascendió a **UN MILLON DOSCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO CON CUARENTA Y NUEVE EUROS (1.213.764,49 €)**, mientras que el **resultado del ejercicio** se situó en **UN MILLON SEISCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS (1.606.530,00 €)**.

La variación de los ingresos y resultados respecto del ejercicio anterior se explica principalmente por los siguientes factores:

a) **Indemnización favorable Sentencia:** Como principal variación lo tenemos en la firmeza de una indemnización de importe **679.125,12**, a lo que hay que añadir otro importe calculado de intereses de **439.729,61 €**, reflejados ambas cantidades en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, dentro de Ingresos excepcionales (Otros Resultados) e Ingresos financieros respectivamente; todo ello por efectos del devengo de la Sentencia nº 2216/2021 TSJA Sala Contencioso-Administrativo de Málaga de fecha 6 octubre de 2021, correspondiente al Procedimiento Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 7 de Málaga, ORD 747/2011, tramitado en su ejecución en Pieza separada, otros incidentes, 747.1/2011 (Negociado: A), en la que se condena al AYUNTAMIENTO DE MARBELLA en favor de las mercantiles "IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U.", "INMOBILIARIA MARBELLA, S.L.U." y "LA PATERA, S.L.", sucedidas las dos primeras por "INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A." y "INMOBILIARIA MARBELLA ACTIVOS E INVERSIONES, S.L.": correspondiéndole a "Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A." el **27,345%** del total.

b) **Gestión arrendaticia:** a Sociedad ha obtenido unos **ingresos por arrendamientos** de **UN MILLON DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE CON TREINTA Y CUATRO EUROS (1.019.379,34 €)**, frente a **NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO CON CUARENTA Y DOS EUROS (974.845,42 €)** en 2024, por la evolución de la ocupación, la formalización de nuevos contratos, la renovación de arrendamientos existentes y la actualización de rentas, que ha supuesto el aumento global de los arrendamientos de **+ 4,57 %**.

c) **Gastos de explotación:** Los gastos de explotación ascendieron a **OCHOCIENTOS ONCE MIL CIENTO SEIS CON SETENTA Y SIETE EUROS (811.106,77 €)**, frente a **SEISCIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES CON DOCE EUROS (670.733,12 €)** en 2024, la diferencia proviene como consecuencia de **mayores costes de mantenimiento en el ámbito Socimi (Agentes externos intervinientes)**, por el **consumo de Materias primas (Baja por venta Existencias)**, no obstante también ha habido una menor repercusión en Gastos de Aprovisionamientos y Gastos de personal (por la eliminación de la remuneración de Administradores).

d) **Resultado financiero:** El resultado financiero del ejercicio se situó en **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE**

CON NOVENTA Y UN EUROS (459.799,91 €), reflejando principalmente un importe calculado de intereses de 362.685,42 € por la Sentencia anteriormente mencionada en el apartado a) de este punto, así como por 86.406,25 € correspondiente al resultado neto de la Cartera de valores incluida en la partida de Variación de Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

En términos generales, el Consejo considera que la evolución del negocio durante 2025 ha sido moderadamente favorable dentro del marco estratégico definido para la Sociedad, y especialmente satisfactoria por el factor de la indemnización.

#### 4. Análisis de la situación patrimonial y financiera

A 31 de diciembre de 2025, el activo total de la Sociedad ascendía a SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO CON CINCUENTA Y OCHO EUROS (6.908.495,58 €), frente a CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO CON CINCUENTA Y OCHO EUROS (5.291.264,58 €) a cierre del ejercicio 2024. El patrimonio neto se situó en SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UNO CON DIECIOCHO EUROS (6.700.981,18 €) y la deuda financiera bruta en CIENTO SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE CON SESENTA Y SIETE EUROS (106.199,67 €), con una tesorería y otros activos líquidos equivalentes de CIENTO SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS CON CUARENTA Y DOS EUROS (176.872,42 €).

Los principales indicadores de seguimiento de la Sociedad durante el ejercicio fueron los siguientes:

- **Ingresos brutos por rentas:** UN MILLON DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE CON TREINTA Y CUATRO EUROS (1.019.379,34 €).
- **EBITDA:** UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA Y CINCO CON DIEZ EUROS (1.255.135,10 €), ratio de 1,03.
- **Resultado del ejercicio:** UN MILLON SEISCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS (1.606.530,00 €).
- **GAV / valor bruto de activos:** VEINTE MILLONES TRESCIENTOS MIL SETECIENTOS SEIS EUROS (20.300.706 €).
- **LTV (loan to value):** -0,348 %.
- **Nivel de ocupación:** 92 %.
- **Liquidez disponible:** CIENTO SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS CON CUARENTA Y DOS EUROS (176.872,42 €).

La Sociedad ha mantenido durante el ejercicio una política financiera orientada a preservar una estructura de capital equilibrada, asegurar la capacidad de atender sus obligaciones y mantener recursos suficientes para financiar sus operaciones, inversiones comprometidas y, en su caso, la política de distribución de dividendos propia del régimen SOCIMI.

Cuando ha resultado necesario para la comprensión de la situación financiera y de los resultados, este informe complementa la información contenida en las cuentas anuales con explicaciones adicionales sobre magnitudes, evolución de los flujos y posición de liquidez, de conformidad con la legislación mercantil aplicable.

#### 5. Cumplimiento del régimen SOCIMI

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha operado bajo el régimen fiscal especial previsto para las SOCIMI, manteniendo su condición de sociedad anónima cuyas acciones están admitidas a negociación en un **mercado regulado o sistema multilateral de negociación**, requisito que puede cumplirse a través de un sistema multilateral como **BME Scaleup**.

El Consejo de Administración deja constancia de que, con base en la información elaborada por la dirección y los asesores de la Sociedad:

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad había implantado los procedimientos internos de seguimiento necesarios para verificar el cumplimiento de los requisitos de inversión, composición del activo, procedencia de rentas, mantenimiento de activos y restantes exigencias aplicables a su condición de SOCIMI, sin perjuicio de la información detallada que figura en la Memoria y de la revisión que corresponda a los asesores de la Sociedad.

En particular, la Sociedad ha tenido en consideración que, además de esta dentro del periodo transitorio correspondiente a los dos primeros años, durante el ejercicio:

- el requisito de inversión mínima en activos aptos;
- la procedencia mayoritaria de las rentas derivadas del arrendamiento o de dividendos aptos;
- las obligaciones de mantenimiento de activos y participaciones;
- la obligación legal de distribución de resultados en los términos establecidos en la normativa SOCIMI; y
- las obligaciones específicas de información en la **Memoria**, donde se incluye el apartado denominado **“Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009”**.

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025 se ha elaborado teniendo en cuenta las obligaciones mercantiles generales y las especialidades de distribución propias del régimen SOCIMI, cuyo acuerdo debe adoptarse dentro de los seis meses posteriores al cierre del ejercicio.

## 6. Propuesta de Aplicación del Resultado

El Consejo de Administración acuerda aprobar, para su sometimiento a la Junta General Ordinaria de Accionistas, la siguiente propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025:

Resultado del ejercicio: **UN MILLON SEISCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS (1.606.530,00 €)**.

Aplicación propuesta:

- **A Reserva Legal: CIENTO SESENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (160.653,00 €)**.
- **A Dividendo con cargo al ejercicio 2025: UN MILLON DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO EUROS (1.285.224,00 €)**.
- **A Reservas Voluntarias: CIENTO SESENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (160.653,00 €)**.

El Consejo deja constancia de que dicha propuesta se ha elaborado tomando en consideración la normativa mercantil general y las especialidades del régimen SOCIMI en materia de distribución obligatoria de resultados.

## 7. Información relativa a BME Scaleup

La Sociedad, en su condición de entidad incorporada a negociación en **BME Scaleup**, se encuentra sujeta a las obligaciones de información periódica propias de dicho segmento. Entre ellas se incluye la remisión al mercado, dentro del plazo aplicable, de las **cuentas anuales auditadas**, el correspondiente **informe de gestión**, la información separada sobre la **estructura organizativa** y el **sistema de control interno** de la Sociedad para el cumplimiento de sus obligaciones de información, así como, tratándose de una SOCIMI, el resultado de la **valoración anual de sus activos inmobiliarios** realizada por un experto independiente.

En este contexto, la Sociedad ha venido preparando la documentación necesaria para dar cumplimiento a tales obligaciones en relación con el ejercicio 2025.

## 8. Principales riesgos e incertidumbres

De acuerdo con la naturaleza de la actividad desarrollada, la Sociedad está expuesta a una serie de riesgos e incertidumbres que podrían afectar a su evolución, resultados, situación financiera y capacidad de generación de flujos de efectivo. Los principales son los siguientes:

### 8.1 Riesgo de mercado inmobiliario

La evolución del valor de los activos y de las rentas depende, entre otros factores, del comportamiento de la demanda, la oferta, la localización, la tipología de activo, el entorno macroeconómico y la evolución de los tipos de interés.

### 8.2 Riesgo de ocupación y de contraparte arrendaticia

La Sociedad está expuesta al riesgo de vacancia, a la no renovación de contratos y al riesgo de impago por parte de arrendatarios. Para mitigar este riesgo, la Sociedad realiza un seguimiento permanente del perfil crediticio de sus inquilinos, de la concentración de rentas y del calendario de vencimientos contractuales.

### 8.3 Riesgo de financiación y liquidez

La actividad de la Sociedad actualmente no requiere pero en el futuro podría requerir financiación ajena ante el emprendimiento de cualquier proyecto. Por ello hasta ahora no le es relevante para su estabilidad financiera, ni la evolución de los tipos de interés, ni condiciones de refinanciación, ni cumplimiento de covenants; no obstante se mantendrá vigilante para la disponibilidad de liquidez.

### 8.4 Riesgo de valoración de activos

El valor razonable de los activos inmobiliarios puede experimentar oscilaciones derivadas de cambios en las hipótesis utilizadas por el experto independiente, en las tasas de descuento, en las rentas de mercado o en la percepción del riesgo sectorial.

### 8.5 Riesgo regulatorio, fiscal y de cumplimiento

La Sociedad está sujeta a la normativa mercantil, contable, fiscal, societaria y de mercado aplicable a una SOCIMI con acciones incorporadas a negociación. El incumplimiento de los requisitos propios de este régimen o de las obligaciones de

información puede generar contingencias legales, fiscales, reputacionales o económicas.

### 8.6 Riesgo operativo

La gestión de inmuebles y contratos de arrendamiento implica riesgos operativos asociados al mantenimiento de activos, incidencias técnicas, siniestros, cumplimiento normativo urbanístico y técnico, así como a la dependencia de terceros proveedores o gestores especializados.

El Consejo considera que la Sociedad dispone de políticas y procedimientos razonablemente adecuados para la identificación, seguimiento y mitigación de estos riesgos, sin perjuicio de que algunos de ellos dependen de factores exógenos fuera del ámbito de control de la propia Sociedad.

### 9. Acontecimientos importantes ocurridos con posterioridad al cierre

Desde el **31 de diciembre de 2025** hasta la fecha de formulación de este informe, se han producido los siguientes hechos relevantes para la Sociedad:

- Se está con carácter general en periodo de renovación de contratos de arrendamiento de larga duración sobre los activos incluidos en **"Inversiones Inmobiliarias"**.
- Se transmitió un activo (Invers.Inmobiliaria): **Parcela** denominada **El Real** (situada en Marbella), con incumplimiento del plazo de arrendamiento, al haberlo estado por un periodo inferior a 3 años, su plusvalía se ha incluido en el apartado 11, b) de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias (Resultado por enajenaciones de Inmovilizado) por un beneficio de 126.300,27 €, por lo que tributa una vez realizados el consiguiente ajuste de minoración por la baja de su valor contable al tipo general del 25%.
- Se transmitió un activo (Existencia): **Solar en Los Olivos** (situada en Rincón de la Victoria), su venta ha supuesto una plusvalía se ha incluido en el apartado 1, a) de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias (Resultado por enajenaciones de Inmovilizado) por un beneficio de 115.178,98 €, por lo que tributa una vez realizados el consiguiente ajuste de minoración por la baja de su valor contable al tipo general del 25%.
- Firma en 2025 la ejecución **Sentencia nº 2216/2021 TSJA Sala Contencioso-Administrativo de Málaga** de fecha 6 octubre de 2021, correspondiente al Procedimiento Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 7 de Málaga, ORD 747/2011, tramitado en su ejecución en Pieza separada, otros incidentes, 747.1/2011 (Negociado: A), se ha fijado de forma firme la condena al AYUNTAMIENTO DE MARBELLA en favor de las mercantiles "IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U.", "INMOBILIARIA MARBELLA, S.L.U." y "LA PATERA, S.L.", sucedidas las dos primeras por "INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A." y "INMOBILIARIA MARBELLA ACTIVOS E INVERSIONES, S.L.": correspondiéndole a "Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A." una indemnización de un importe de 679.125,12 € (27,345% del total), a lo que hay que añadir otro importe calculado de intereses de 439.729,61 €, reflejados ambas cantidades en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la



Sociedad, dentro de Ingresos excepcionales e Ingresos financieros respectivamente.

- actualización de la valoración independiente de activos/publicación de información de mercado por un importe global de **20.300.706 €**.
- Sin cambios en la estructura accionarial.
- cualquier otro hecho posterior significativo.

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos adicionales de especial relevancia que alteren de manera significativa la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera o de los resultados de la Sociedad, sin perjuicio de aquellos extremos que, en su caso, se detallan en la Memoria.

### 10. Evolución previsible de la Sociedad

De cara al ejercicio 2026, la Sociedad mantendrá como líneas estratégicas prioritarias:

- la gestión activa de su cartera inmobiliaria;
- la mejora de la ocupación y de la calidad media de las rentas;
- la preservación y, en su caso, la creación de valor mediante reposicionamiento selectivo de activos;
- el mantenimiento de una estructura financiera prudente; y
- el cumplimiento estricto de las obligaciones societarias, fiscales y de mercado inherentes a su condición de SOCIMI incorporada a negociación en BME Scaleup.

La evolución previsible de la Sociedad dependerá, entre otros factores, de la situación macroeconómica, del comportamiento del mercado inmobiliario en los segmentos donde opera, del coste de la financiación y de la capacidad para ejecutar su estrategia de inversión y gestión.

A la fecha de formulación de este informe, el Consejo estima que la Sociedad dispone de una base operativa y financiera adecuada para continuar desarrollando su actividad dentro del curso ordinario de los negocios.

### 11. Actividades en materia de investigación y desarrollo

Dadas las características de la actividad desarrollada por la Sociedad, durante el ejercicio 2025 **no se han realizado actividades significativas en materia de investigación y desarrollo**, ni se han capitalizado gastos por este concepto.

### 12. Acciones propias

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad **no ha adquirido ni mantenido acciones propias**, ni directa ni indirectamente, y tampoco ha aceptado acciones propias en prenda.

### 13. Uso de instrumentos financieros y política de gestión del riesgo financiero

---

Cuando resulta relevante para la valoración de sus activos, pasivos, situación financiera y resultados, la Sociedad informa de que su política de gestión del riesgo financiero se orienta a controlar y, en su caso, mitigar la exposición a los riesgos de **precio, crédito, liquidez y flujo de efectivo**.

En particular:

- el **riesgo de crédito** se concentra principalmente en clientes arrendatarios y entidades financieras depositarias de tesorería;
- el **riesgo de liquidez** se gestiona mediante el seguimiento periódico de tesorería, vencimientos y compromisos financieros;
- el **riesgo de tipo de interés** se controla a través de la estructura de financiación y, en su caso, mediante coberturas; y
- el **riesgo de precio o valor** afecta principalmente a la cartera inmobiliaria y a la evolución de los parámetros de mercado utilizados en su valoración.

#### 14. Cuestiones no financieras, medioambientales y de personal

En la medida en que resultan pertinentes para la comprensión de la evolución, los resultados o la situación de la Sociedad, el Consejo ha considerado los siguientes aspectos:

- **personal y organización:** la Sociedad contaba al cierre del ejercicio con una estructura de medios humanos y técnicos adecuada para el desarrollo de su actividad, integrada por **8** empleados (autónomos societarios y por cuenta ajena), con apoyo en proveedores externos especializados;
- **medio ambiente:** la Sociedad impulsa criterios de mantenimiento, rehabilitación y gestión eficiente de sus activos, de acuerdo con la naturaleza de cada inmueble;
- **gobierno y cumplimiento:** la Sociedad dispone de procedimientos internos orientados al cumplimiento de sus obligaciones legales, contables, fiscales y de información al mercado.

#### 15. Información sobre pagos a proveedores

La información relativa al **periodo medio de pago a proveedores**, así como la restante información exigible en materia de plazos de pago, se incluye en la **Memoria** de las cuentas anuales del ejercicio 2025, de conformidad con la normativa aplicable.

#### 16. Conclusión

El Consejo de Administración considera que las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio cerrado a **31 de diciembre de 2025** reflejan adecuadamente la situación patrimonial, financiera y de resultados de la Sociedad, y que este Informe de Gestión ofrece una exposición fiel y equilibrada de la evolución de sus negocios, de su situación y de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta.

Y para que así conste, el presente **Informe de Gestión** es formulado por el Consejo de Administración de **"INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A."**, en **Marbella**, el **31 de marzo de 2026**.



**Don Javier Álvarez Fernández**

DNI: 27336666Q

Secretario y Consejero delegado mancomunado

**Don Manuel Álvarez Fernández**

DNI: 27329407W

Presidente, Dirección y Consejero delegado mancomunado

**Don Jose Luis Álvarez Fernández**

DNI: 27332674A

Consejero delegado mancomunado

**Don Antonio Álvarez Fernández**

DNI: 27336777N

Consejero delegado mancomunado

**Doña María del Carmen Álvarez Fernández**

DNI: 27333680C

Consejero delegado mancomunado

---

**PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO DEL EJERCICIO 2025****INMOBILIARIA MARBELLA, SOCIMI, S.A.**

El Consejo de Administración de "INMOBILIARIA MARBELLA, SOCIMI, S.A." (la "Sociedad"), en su reunión celebrada el día **31 de marzo de 2026**, al formular las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio social cerrado a **31 de diciembre de 2025**, acuerda someter a la aprobación de la próxima **Junta General Ordinaria de Accionistas** la siguiente **propuesta de aplicación del resultado**:

**1. Resultado del ejercicio**

El resultado del ejercicio cerrado a **31 de diciembre de 2025** asciende a:

**Beneficio del ejercicio: UN MILLON SEISCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS (1.606.530,00 €).**

---

**2. Consideraciones previas**

La presente propuesta se formula de conformidad con la legislación mercantil general aplicable a las sociedades de capital y teniendo especialmente en cuenta el régimen específico de distribución de resultados aplicable a las **SOCIMI**. En particular, la Junta General debe resolver sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado; no podrán repartirse dividendos si el patrimonio neto es, o resultara tras el reparto, inferior al capital social; si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que situaran el patrimonio neto por debajo del capital, el beneficio debe destinarse previamente a compensarlas; y, con carácter general, debe dotarse la **reserva legal** con el **10 %** del beneficio hasta que esta alcance, al menos, el **20 %** del capital social.

Asimismo, por aplicación del artículo 6 de la Ley 11/2009, la Sociedad, en su condición de **SOCIMI**, viene obligada, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, a distribuir en forma de dividendos: (i) el **100 %** de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por entidades aptas; (ii) al menos el **50 %** de los beneficios derivados de determinadas transmisiones de inmuebles o participaciones aptas, debiendo reinvertirse el resto en el plazo legal de tres años o, en su defecto, distribuirse posteriormente; y (iii) al menos el **80 %** del resto de los beneficios obtenidos. El dividendo debe pagarse dentro del **mes siguiente** a la fecha del acuerdo de distribución. La reserva legal de una **SOCIMI** no puede exceder del **20 %** del capital social.

---

**3. Base de reparto y desglose del beneficio a efectos SOCIMI**

A efectos de la presente propuesta, y una vez consideradas, en su caso, las atenciones legalmente obligatorias y la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores, el beneficio del ejercicio 2025 se desglosa internamente del modo siguiente:

**3.1. Beneficios derivados de la transmisión de inmuebles (Inversión Inmobiliaria y Existencia), con incumplimiento del plazo de periodo de mantenimiento:**

**CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON DOS EUROS (185.594,02 €).**

**3.2. Resto de beneficios obtenidos en el ejercicio:**

---

UN MILLON CUATROCIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO CON NOVENTA Y OCHO EUROS (1.420.935,98 €).

### 3.3. Beneficio objeto de propuesta de aplicación:

UN MILLON SEISCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS (1.606.530,00 €).

---

## 4. Propuesta de aplicación del resultado

El Consejo de Administración propone a la Junta General Ordinaria la siguiente aplicación del resultado del ejercicio 2025:

**Resultado del ejercicio:** UN MILLON SEISCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS (1.606.530,00 €).

### Aplicación propuesta:

- A. **A Reserva Legal:** CIENTO SESENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (160.653,00 €).
- B. **A Dividendo con cargo al ejercicio 2025:** UN MILLON DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO EUROS (1.285.224,00 €).
- C. **A Reservas Voluntarias:** CIENTO SESENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (160.653,00 €).

El Consejo deja constancia de que dicha propuesta se ha elaborado tomando en consideración la normativa mercantil general y las especialidades del régimen SOCIMI en materia de distribución obligatoria de resultados.

---

## 5. Desglose del dividendo propuesto conforme al régimen SOCIMI

A los solos efectos de justificar el cumplimiento de la política obligatoria de distribución aplicable a la Sociedad como SOCIMI, el dividendo propuesto se desglosa del siguiente modo:

### 5.1. Beneficios derivados de la transmisión de inmuebles, con incumplimiento plazo arrendamiento

**Importe del beneficio:** CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON DOS EUROS (185.594,02 €)

**Porcentaje mínimo de distribución exigible:** 80 %

**Dividendo propuesto por este concepto:** CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO CON VEINTIDOS EUROS (148.475,22 €)

### 5.2. Resto de beneficios obtenidos en el ejercicio

**Importe del beneficio:** UN MILLON CUATROCIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO CON NOVENTA Y OCHO EUROS (1.420.935,98 €).

**Porcentaje mínimo de distribución exigible:** 80 %

---

**Dividendo propuesto por este concepto: UN MILLON CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO CON SETENTA Y OCHO EUROS (1.136.748,78 €).**

### 5.3. Importe total del dividendo propuesto

**UN MILLON DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO EUROS (1.285.224,00 €).**

El Consejo deja constancia de que el presente desglose tiene por finalidad acreditar el cumplimiento del régimen de distribución obligatorio aplicable a la Sociedad como SOCIMI, sin perjuicio del tratamiento contable y societario que corresponda a cada partida en las cuentas anuales y en la documentación de la Junta General.

---

### 6. Pago del dividendo

Se propone que, en caso de aprobación por la Junta General Ordinaria, el dividendo acordado con cargo al resultado del ejercicio 2025 sea satisfecho a los accionistas en la fecha que determine la propia Junta General o, por delegación de esta, el Consejo de Administración, **dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, mediante pago a través de entidad agente (RENTA4 BANCO)**, con cumplimiento de las retenciones y obligaciones fiscales que, en su caso, resulten aplicables.

---

### 7. Sometimiento a la Junta General

La presente propuesta de aplicación del resultado será sometida por el Consejo de Administración a la aprobación de la **Junta General Ordinaria de Accionistas** de la Sociedad, junto con las cuentas anuales individuales del ejercicio cerrado a **31 de diciembre de 2025** y el correspondiente Informe de Gestión. La competencia para aprobar las cuentas y resolver sobre la aplicación del resultado corresponde a la Junta General.

Don Javier Álvarez Fernández

DNI: 27336666Q

Secretario y Consejero delegado mancomunado

Don Manuel Álvarez Fernández

DNI: 27329407W

Presidente, Dirección y Consejero delegado mancomunado



---

Don Jose Luis Álvarez Fernández  
DNI: 27332674A  
Consejero delegado mancomunado

Don Antonio Álvarez Fernández  
DNI: 27336777N  
Consejero delegado mancomunado

Doña María del Carmen Álvarez Fernández  
DNI: 27333680C  
Consejero delegado mancomunado

# INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO



## Índice

1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD
2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO
3. ENTORNO DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS
5. ACTIVIDADES DE CONTROL
6. INFORMACIÓN COMUNICACIÓN DE LA INFORM. FINAN.
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN



## 1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD.

“Inmobiliaria Marbella, SOCIMI, S.A.” (en adelante la “**Sociedad**”) es una sociedad de nacionalidad española con CIF número A-19.465.525, constituida por tiempo indefinido y con domicilio social en Marbella (Málaga), Avenida Arias de Velasco, 31, Bajo-Oficina.

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de “IM Marbella Group Real Estate 2024, S.A.” por medio de escritura otorgada el día 19 de septiembre de 2024 ante el Notario de Marbella (Málaga), D. Joaquín María Crespo Candela, bajo el número 4.061 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al Folio electrónico, Sección 8, Hoja MA-185.933, Inscripción 1ª.

Con fecha 25 de septiembre de 2024, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, acordó por unanimidad la aplicación y acogimiento el régimen fiscal especial de SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Compañías Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal (en adelante, “**Ley de SOCIMI**”). Dicho acuerdo fue debidamente comunicado a las Autoridades Fiscales con fecha 26 septiembre de 2024.

Con fecha 20 de marzo de 2025, la junta general de accionistas de la Sociedad, aprobó por unanimidad modificar la denominación social de la Sociedad, pasando ésta a ser la que se detalla a continuación: “Inmobiliaria Marbella, SOCIMI, S.A.”. El acuerdo relativo a la modificación del artículo 1º de los estatutos sociales (“Artículo 1.- Denominación”), fue elevado a público el 20 de marzo de 2025, en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Marbella (Málaga), D. Joaquín María Crespo Candela, bajo el número 1.310 de su protocolo.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la

---

rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido.

- La tenencia de acciones o participaciones en el capital social de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras sociedades no residentes en territorio español que tenga el mismo objeto social principal que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de los beneficios.
- La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento 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 los beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado en el Mercado Inmobiliario, o la norma que la sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida ley.
- La tenencia de acciones o participaciones en el capital social de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

La actividad principal es la de alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia, que se corresponde con el CNAE 6820.

## **2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO.**

En este documento se informa de la estructura organizativa y del sistema de control interno con los que cuenta la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La estructura organizativa es un elemento esencial dado que define el sistema sobre el cual todos los niveles de la sociedad se organizan para generar la información



---

pública.

Asimismo, la información sobre el sistema de control interno indica los procesos efectuados por la estructura organizativa a fin de proporcionar seguridad para el cumplimiento de las normas aplicables y de la fiabilidad de la información pública en general y de la financiera en particular.

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de esta de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos.

La composición actual del Consejo de Administración es de CINCO (5) miembros, que a continuación se detallan:

- Presidente: D. Manuel Álvarez Fernández.
- Secretario: D. Javier Álvarez Fernández.
- Vocal: D. José Luis Álvarez Fernández.
- Vocal: D. Antonio Álvarez Fernández.
- Vocal: D<sup>a</sup>. María del Carmen Álvarez Fernández.

Todos ellos constan como consejeros delegados mancomunados, pudiendo ejercer las facultades delegadas de forma mancomunadas dos (2) a dos (2), cualquiera de ellos.

El cargo de administrador es por un plazo de seis (6) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces con el mismo límite de plazo, salvo cuando se realice para cubrir una vacante.

### **3. ESTRUCTURA DE CONTROL DE LA SOCIEDAD.**

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad está bajo las directrices del Área de Administración y Finanzas. A su vez, el consejo de la compañía establece una

---

rigurosa vigilancia sobre ambos mecanismos.

Con el fin de garantizar que el entorno de control es adecuado, la Sociedad dispone de las siguientes herramientas para llevar a cabo dicho Control Interno:

Establecimiento de estrategias y objetivos: La estrategia de la Sociedad está centrada en maximizar los ingresos a medio plazo y la rentabilidad de las inversiones de los activos inmobiliarios en cartera. En cuanto al ámbito geográfico, la estrategia de la compañía planea continuar su expansión preferentemente dentro de la Comunidad Andaluza, no descartando otras inversiones fuera de la misma.

Capacidades, formación y evaluación del personal: La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con dilatada experiencia en sus respectivas áreas con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera (Secretario y Presidente) incluyen las siguientes capacidades:

- Por parte del Secretario: Formación Universitaria en Económicas y Empresariales, y por parte del Presidente: Formación de Alta Dirección de Empresas en Escuelas de Negocios Privadas.
- Experiencia en Dirección Financiera.

El control de la información interna de la sociedad se lleva a cabo por el responsable de cada una de las áreas. Cada uno de ellos se encarga que la información de su área esté totalmente actualizada para el proceso de toma de decisiones. Toda información que llega a la empresa es meticulosamente almacenada digitalmente para que esté disponible de un modo rápido y eficaz en el momento en que ésta se requiera. En caso de recepcionar documentos físicos, éstos se digitalizan para que dicha información esté rápidamente en el sistema. Todos los miembros trabajan sobre una misma base de datos en la red (Dropbox), independientemente de dónde se encuentren. De esta forma nos aseguramos de trabajar siempre con la información



---

actualizada.

Como hemos comentado anteriormente, cada área se organiza en torno a Dropbox organizando sus documentos:

- Área Dirección General:
  - o Las funciones que destacar son:
    - Elegir, definir y dirigir la estrategia y política general de la empresa a corto, medio y largo plazo garantizando un crecimiento rentable acorde con los objetivos y el refuerzo de la imagen y posición de la empresa en el mercado.
    - Decidir las estrategias, políticas y objetivos de cada área, así como la correcta coordinación entre ellas.
    - Participar en la identificación, valoración y puesta en marcha de nuevas inversiones.
    - Racionalizar los procesos internos y optimizar la estructura de la empresa.
    - Presentación al Consejo de Administración del informe de la situación de la empresa, de la explotación y de las previsiones.
    - Establecer objetivos y elaborar propuestas que garanticen el aumento de la cifra de negocio y su rentabilidad.
    - Representar institucionalmente a la compañía.
  
- Área financiera:
  - o Las funciones más importantes que el área realiza son:
    - Gestión del proceso Contable y Administrativo, incluyendo facturación, cobros y seguimiento de los procesos de cumplimiento fiscal.
    - Apoyo en el proceso de planificación, en el proceso de presupuestos operativos y corporativos, la gestión del seguimiento de ejecución contra presupuestos y la gestión del modelo de proyección de la empresa.
    - Apoyo en las iniciativas de conservación de activos.
    - Apoyo en la planificación financiero del proceso comercial, en

- 
- la estructuración de los contratos de alquiler.
- Apoyo en la formulación de la estrategia de la compañía, mediante el manejo y mejora de los modelos de proyección a largo plazo y valoración interna de la empresa, definición de escenarios estratégicos y la evaluación de activos para potenciales adquisiciones.
  - Consolidación de información y análisis para el Consejo de Administración.
  - Gestión de las auditorías financieras y Cuentas Anuales.
  - Gestión de la documentación de Inversión Extranjera.
  - Gestión de la documentación regulatoria para comunicación con Hacienda y con el Mercado.
  - Mejoras en el proceso de control de gestión.
  - Inclusión de presupuestos y métricas en el ERP.
  - Como resultado del crecimiento previsto, evaluar y liderar en la implementación de un ERP con mayor funcionalidad.
- Los procedimientos más destacados que se manejan en el área Financiera son los siguientes:
- Procedimientos de Cierre Financiero Periódico.
  - Procedimiento de Emisión de Facturas a clientes.
  - Procedimiento de Recepción, contabilización y Pago de facturas recibidas.
  - Procedimiento de Dinero de Caja.
  - Procedimiento de Impago de Clientes.
- Las etapas que sigue el proceso financiero para conseguir sus objetivos son los siguientes:
- Recolección de la Información para configurar los Estados Financieros, teniendo en cuenta la clasificación de los elementos que los conforman: Activos, Pasivos, Patrimonio, Ingresos y Gastos.
  - Homogeneización de la Información para que pueda ser entendida por la Dirección y todos los usuarios que la necesiten utilizar.
  - Identificación de los métodos de análisis:



- 
- Análisis Vertical: para comparar las cifras de un solo periodo y obtener así el Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.
  - Análisis Horizontal: para determinar variaciones de los estados financieros de un ejercicio a otro.
  - Análisis financiero:
    - Se evalúan las repercusiones financieras de cada uno de los proyectos para generar la mayor rentabilidad del capital de la empresa, interpretando así los datos contables.
    - Se analizan los KPI más importantes para la Sociedad: Ebitda, Roe, ...
  - Plan Financiero:
    - Se elabora el presupuesto anual y se van comparando con los cierres mensuales para llevar el control de dicho plan.
    - Se verifican el cumplimiento de los objetivos y de los procedimientos seguidos y se documentan las acciones a tomar para mejorar el Plan Financiero futuro.
    - Se elabora a la vez el Cash Flow anual, para determinar necesidades o excesos de capital circulante, actualizando mensualmente dicha información para controlar posibles desviaciones.

#### 4. EVALUACIÓN DE RIEGOS.

Por su naturaleza, la Sociedad está expuesta a una serie de riesgos tanto externos como internos. Estos riesgos se enmarcan como factores que pueden impactar negativamente en los objetivos y estrategias adoptados y aprobados por Dirección. Por ello, se ha realizado un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Tras el análisis tanto de los objetivos estratégicos, operativos y financieros, y de los

---

factores internos y externos, y teniendo en cuenta la tolerancia del riesgo asumible, se han identificado los siguientes riesgos más relevantes:

- Riesgos del Sector Inmobiliario: incertidumbres del comportamiento de la competencia, incertidumbres de decisiones políticas e impacto de los ciclos del sector.
- Riesgos Operativos: posibles cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales, situaciones de conflictos de interés.
- Riesgos de la situación macroeconómica: incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos Financieros: posibles dificultades para la obtención de financiación para desarrollar determinados proyectos, mantener el nivel de endeudamiento.
- Riesgos Fiscales: posibles modificaciones en la legislación aplicable y aplicación del régimen fiscal de las Socimi.

El departamento financiero lleva a cabo de forma periódica, una evaluación de los riesgos específicos de la información financiera, destacando como más importantes para la fiabilidad de la información financiera los siguientes:

- Registro y Valoración de los Activos Propiedad de la Sociedad.
- Pago y tratamiento de inversiones y gastos.
- Impagos y Gestión de Morosidad.
- Fraude.
- Riesgos LOPD.

A continuación, se detallan y evalúan los riesgos mencionados:

- Registro y Valoración de los Activos Propiedad de la Sociedad:

En el proceso de adquisición de los activos está plenamente involucrado el departamento financiero, el cual se encarga, entre otras cosas, de la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, de la distribución de los principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo y edificación), así como la fijación de las vidas útiles de cada elemento. Éstos se analizan junto con el personal técnico y se consensua con los auditores para evitar cualquier tipo de discrepancia.



- 
- Pago y tratamiento de inversiones y gastos:
    - o La Sociedad considera relevante el establecimiento de un correcto flujo de aprobación de inversiones y gastos. Por ello se le da una importancia excepcional al tratamiento y gestión de inversiones y de gastos comunes, así como de los pagos que se realizan por ambos conceptos y evitar así errores contables.
    - o El Departamento financiero junto con Gerencia, establece y define las políticas de capitalización y las políticas de gastos de cara a asegurar el correcto registro contable. Es monitorizado de manera mensual, con un mayor nivel de vigilancia en los cierres de cada semestre para la elaboración de los estados financieros y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales. De esta manera, cada factura recibida por la Sociedad es supervisada por el responsable del Departamento que originó la compra, y una vez aprobada se registra en el sistema por parte del departamento de administración. En la revisión mensual, el responsable del Departamento financiero contrasta todas estas facturas para asegurar que no ha habido ningún error tanto en la supervisión como en el registro contable.
    - o El procedimiento del control de los pagos, desde el departamento financiero se asume la vigilancia de dos aspectos:
      - Asegurar que todos los pagos realizados están soportados por facturas supervisadas y firmadas por el responsable del departamento originado del gasto.
      - Existencia de una adecuada segregación de funciones de tal forma que la persona que introduce los pagos en el sistema no tiene permisos de pagos de estos. De esta manera se evitan situaciones de fraude.
  
  - Impagos y gestión de la morosidad:
    - o La Sociedad interpreta la morosidad como uno de los principales riesgos operativos y por este motivo se establecen dos mecanismos con el fin de minimizar los posibles impagos. Por un lado, existe un proceso de Scoring para evaluar la conveniencia de un determinado operador mediante el examen de su información financiera. Por otro

---

lado, en el momento que se conoce un impago o retraso en el cobro, la Sociedad ha establecido un protocolo de comunicaciones tanto interno como externo para solventar la situación:

- Mensualmente, el departamento financiero envía un estado de situación de la deuda por cliente y centro al departamento comercial. Es el departamento comercial, siempre en continua colaboración con el departamento de administración, el que establece comunicación con el operador, reclamando el pago de manera amistosa. En caso de que hayan transcurrido seis meses desde dicha reclamación sin que haya sido atendida, el departamento comercial se pone en contacto con el despacho jurídico con el fin de enviarle un burofax insistiendo en que, si la deuda no es atendida en el plazo de un mes, se iniciarán las acciones judiciales y procesales. Si aun así la deuda no fuere atendida en un tiempo prudencial, se procederían a ejecutar las garantías si las hubiera o al desalojo del inmueble.

- Fraude:

- o Se trata de un riesgo que la Sociedad identifica como muy relevante, puesto que el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente el patrimonio, los flujos de efectivo y la situación financiera hace la Sociedad adopte medidas para que se evite. Las formas de evitarlo son:
  - Manteniendo un férreo sistema de control interno por parte del departamento financiero y que involucra al resto de departamentos.
  - Realizando las auditorías de las cuentas anuales de la Sociedad y llevando a cabo las revisiones semestrales por parte de la firma de auditoría independiente contratada.

- Riesgos LOPD:

- o Derivado de la propia actividad de la Sociedad, el manejo de datos de máxima cobertura de seguridad por la LOPD establece los protocolos que se siguen, controlan y auditan periódicamente con el fin de evitar fugas de datos o bien accesos no autorizados a datos sensibles cedidos



o generados por la propia compañía.

- o En la propia normativa implantada por la Sociedad se especifican los controles y mecanismos que garantizan el cumplimiento de la LOPD en toda su extensión, así como los Comités de gestión para la aplicación de esta.

## 5. ACTIVIDADES DE CONTROL.

La Sociedad entiende por control, toda aquella actividad que se lleva a cabo por parte de Gerencia que suponga asegurar el seguimiento de las instrucciones dadas por Dirección para minimizar los riesgos que supongan un impacto relevante en los objetivos y que puede llevar a fraude o errores en la información financiera reportada tanto internamente como a terceros.

### - Planificación y Presupuestación:

- o La Dirección de la Sociedad se encarga de elaborar anualmente unos presupuestos acordes al Plan aprobado por el Consejo de Administración. Estos presupuestos anuales se revisan y aprueban por el Consejo de Administración.
- o El departamento financiero y Dirección realizan el seguimiento trimestral de los presupuestos con el fin de conocer el grado de cumplimiento de estos.

### - Dirección Financiera:

- o La información financiera es esencial, tanto para una gestión sana y creadora de valor, como para ofrecer a la Dirección una información adecuada para la toma de decisiones. Una de las responsabilidades de la Dirección Financiera es la definición, selección y actualización de las políticas contables que son relevantes para el negocio, conformes a la reglamentación en vigor.
- o Asimismo, el departamento financiero define el plan de cuentas que utiliza la Sociedad. Para facilitar la difusión y la aplicación de estas normas, se han realizado manuales para cada proceso crítico de la Sociedad, así como un manual al uso para garantizar la homogeneidad

---

de criterio y de la información financiera en la empresa. Estas normas siguen un proceso de revisión anual para garantizar su conformidad con la regulación vigente.

- El procedimiento de facturación está vinculado al Departamento de Administración, emitiéndose la factura correspondiente a cada operador según las condiciones pactadas en el acuerdo comercial (a principio de mes generalmente). Su contabilización es automática.

- Servicios Profesionales Externos:

- La Sociedad tiene contratado los servicios profesionales externos especializados de auditoría fiscal, así como otros servicios tales como servicios de asesoramiento en materia mercantil y servicios valorativos. La Sociedad tiene integrados en la organización los servicios propios de asesoría contable, laboral y otros servicios generales, no recurriendo a terceros externos al no resultar necesario.

- Proceso de Cierres y Reporting:

- Para el control de la información financiera, se realizan una serie de reportes mensuales tanto para la Dirección como para el Consejo de Administración y para la Junta de Accionistas.
- El Área financiera elabora estos reportes utilizando para ello el programa contable, donde se introducen todos los asientos contables con el fin de elaborar tanto un Balance como una Cuenta de Explotación. La Cuenta de Explotación es dividida a su vez por cada uno de los centros de coste que componen la empresa, con el fin de poder realizar análisis exhaustivos por centros. Esta información es analizada por la Dirección para la toma de decisiones, ya que se compara con el presupuesto anual, viendo ratios de cumplimiento.
- Una vez obtenidos dichos informes, se prepara un informe para el Consejo de Administración mediante gráficos para el análisis tanto del Balance de Situación como de la Cuenta de Explotación, así como el análisis de los costes e ingresos por metro cuadrado, el impacto que puedan haber tenido las acciones de marketing o la situación de la deuda financiera.



- Partiendo de dicho informe, se prepara otro informe para la Junta de Accionistas. Este informe, contiene los análisis más importantes realizados por el Consejo de Administración, pero añadiendo comentarios explicativos de lo acontecido durante el mes que se está analizando.
- Las Cuentas Anuales son revisadas, previamente a su presentación al Consejo de Administración, por el director Financiero y el presidente del Consejo. El Consejo de Administración recoge los estados financieros con la debida antelación para realizar una profunda lectura de estos. En caso de duda o discrepancia, el Consejo de Administración expone estas dudas que le puedan surgir en cuanto a la información desglosada en las notas de los estados financieros, así como de partidas inusuales, variaciones significativas o cambios en políticas contables, las cuales son explicadas debidamente bien por el consejero delegado como por el director Financiero.
- El director Financiero mantiene una fluida y permanente comunicación con los auditores de cuentas a lo largo del ejercicio, con el fin de consensuar determinados tratamientos contables que resultaran complejos y que pudieran dar lugar a modificaciones en los estados financieros. Este proceso se realiza de manera continua y con la suficiente antelación de cara a anticipar cualquier problema que pueda surgir en el proceso de cierre de los estados financieros.

## 6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA.

Tal y como se ha explicado en este documento, la Sociedad realiza cierres semestrales y anuales, así como también elabora las Cuentas Anuales formuladas por el Consejo de Administración, sometidas a auditoría anual.

Los estados financieros son puestos a disposición de los accionistas de la Sociedad por parte del Consejo de Administración, una vez han sido revisados y formulados por éste. A través del área Financiera, la Sociedad mantiene contacto directo con los accionistas, suministrando la información sobre los principales hechos acontecidos en el periodo, principales adquisiciones realizadas o información de la evolución y

---

trayectoria de la Sociedad.

La sociedad lleva y presenta sus libros contables en torno a las normas marcadas en el Plan General Contable. Las Cuentas Anuales de Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A. y Revisiones Limitadas son elaboradas 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 en el ejercicio.

La información es un factor fundamental para poder desarrollar las labores de control interno por parte de la Sociedad. Para que la información tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la empresa, debe ser fiable y de calidad.

## **7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN.**

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El presidente del Consejo de Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A. mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan mensualmente. Dicho reporte sirve para realizar una revisión de las principales ratios de la Sociedad y ver su evolución.

El Área de Administración y Finanzas lleva a cabo una revisión de los resultados que se reportan mensualmente en las reuniones periódicas del Consejo de Administración. El constante contacto por parte del departamento financiero con el presidente del Consejo, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa de BME Scaleup.

“Inmobiliaria Marbella, SOCIMI, S.A.”