

Madrid, a 30 de octubre de 2025

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Se publican los estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025, no auditada ni objeto de revisión limitada por el auditor.

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

Atentamente,

Ghislain Le Page

Socio único y Presidente del Consejo de Administración

CUPULAS PROPERTIES SOCIMI S.A.U



Cúpulas Properties SOCIMI, S.A.U.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Balance de Situación

Empresa	00004 - CUPULAS PROPERTIES SOCIMI,S.A.U	Página	1
		Fecha listado	28/10/2025
Observaciones		Periodo	De Enero a Junio

ACTIVO		30.06.2025	30.06.2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		7.163.094,77	6.225.850,00
II. Inmovilizado material			871.200,00
239	ANTICI. PARA INMOV. MATERIALES		871.200,00
III. Inversiones inmobiliarias		7.163.094,77	5.354.650,00
220	INVER. TERRENOS Y BIENES NATU.	4.645.899,36	4.237.179,98
221	INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	2.528.585,35	1.117.470,02
282	AMOR. ACUM. INV. INMOBILIARIAS	-11.389,94	
B) ACTIVO CORRIENTE		1.160.245,07	519.390,31
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.		860.018,08	281.608,88
1. Clientes ventas y prestación de servicios		267.750,00	
b) Cltes.ventas y prestación servicios CP		267.750,00	
430	CLIENTES	267.750,00	
3. Otros deudores		592.268,08	281.608,88
470	HP, DEUDORA DIVERSOS CONCEPTOS	559.018,06	281.608,88
473	ADMINISTRACIONES PUBLICAS	33.250,02	
IV. Inversiones financieras a corto plazo		24.346,58	24.346,58
566	DEPÓSITOS CONSTITUIDOS A CORTO	24.346,58	24.346,58
VI. Efectivo y otros activos líquidos equival.		275.880,41	213.434,85
572	BCOS E INS.CRÉD. C/C VIS.,EURO	275.880,41	213.434,85
TOTAL ACTIVO		8.323.339,84	6.745.240,31

Balance de Situación

Empresa	00004 - CUPULAS PROPERTIES SOCIMI,S.A.U	Página	2
		Fecha listado	28/10/2025
Observaciones		Período	De Enero a Junio

PASIVO		30.06.2025	30.06.2024
A) PATRIMONIO NETO		6.983.378,91	5.850.149,39
A-1) Fondos propios		6.983.378,91	5.850.149,39
I. Capital		5.000.000,00	5.000.000,00
1. Capital escriturado		5.000.000,00	5.000.000,00
100 CAPITAL SOCIAL		5.000.000,00	5.000.000,00
III. Reservas		-5.038,17	-5.038,17
2. Otras reservas		-5.038,17	-5.038,17
113 RESERVAS VOLUNTARIAS		-5.038,17	-5.038,17
V. Resultados de ejercicios anteriores		-136.352,62	-108.507,68
121 RESULTADO NEGATIVO 2023		-136.352,62	-108.507,68
VI. Otras aportaciones de socios		1.980.000,00	1.000.000,00
118 APORTACIONES DE SOCIOS O PROPI		1.980.000,00	1.000.000,00
VII. Resultado del ejercicio		144.769,70	-36.304,76
B) PASIVO NO CORRIENTE		1.353.333,50	1.666.666,72
II. Deudas a largo plazo		1.353.333,50	1.666.666,72
3. Otras deudas a largo plazo		1.353.333,50	1.666.666,72
173 PROVEEDORES INMOVILIZADO A LP		1.353.333,50	1.666.666,72
C) PASIVO CORRIENTE		-13.372,57	-771.575,80
II. Deudas a corto plazo		10.213,31	24.999,96
3. Otras deudas a corto plazo		10.213,31	24.999,96
523 PROVEEDORES INMOVILIZADO A CP		24.999,96	24.999,96
551 CTA CORRIENTE SOC. Y ADMINIST.		1.213,35	
555 PARTIDAS PENDIENTES DE APLICAC		-16.000,00	
IV. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		-23.585,88	-796.575,76
2. Otros acreedores		-23.585,88	-796.575,76
410 ACREEDORES POR PRESTACIONES DE		-23.796,39	-796.575,76
475 ADMINISTRACIONES PUBLICAS		210,51	
T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO		8.323.339,84	6.745.240,31

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Empresa	00004 - CUPULAS PROPERTIES SOCIMI,S.A.U	Página	1
		Fecha listado	28/10/2025
Observaciones		Período	De Enero a Junio

		30.06.2025	30.06.2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios		175.000,02	
b) Prestaciones de servicio		175.000,02	
705	PRESTACIONES DE SERVICIOS	175.000,02	
7. Otros gastos de explotación		-26.280,32	-36.304,76
a) Servicios exteriores		-26.038,96	-36.063,40
621	ARRENDAMIENTOS Y CÁNONES	-94,00	
622	REPARACIONES Y CONSERVACIÓN	-823,44	
623	SERVICIOS PROFESIONALES INDEP.	-20.735,55	-32.126,95
625	PRIMAS DE SEGUROS	-3.244,18	-256,45
626	SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARE	-3,63	-3.500,00
628	SUMINISTROS	-838,16	
629	OTROS SERVICIOS	-300,00	-180,00
b) Tributos		-241,36	-241,36
631	OTROS TRIBUTOS	-241,36	-241,36
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN		148.719,70	-36.304,76
15. Gastos financieros		-3.950,00	
b) Por deudas con terceros		-3.950,00	
662	INTERESES DE DEUDAS	-3.950,00	
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-3.950,00	
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		144.769,70	-36.304,76
A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN.		144.769,70	-36.304,76
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		144.769,70	-36.304,76

A) Estado normal de ingresos y gastos	
	Importe 2025
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	144.769,70
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	
I. Por valoración de instrumentos financieros	
1. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	
2. Otros ingresos/gastos	
II. Por coberturas de flujos de efectivo	
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para venta	
VI. Diferencias de conversión	
VII. Efecto impositivo	
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO (I+II+...+V)	
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	
1. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	
2. Otros ingresos/gastos	
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para venta	
XII. Diferencias de conversión	
XIII. Efecto impositivo	
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII+IX+...+XIII)	
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	144.769,70

Estado de Flujos de Efectivo

	Importe 2025
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	144.769,70
2. Ajustes del resultado	
a) Amortización del inmovilizado (+)	
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	
c) Variación de provisiones (+/-)	
d) Imputación de subvenciones (-)	
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	
g) Ingresos financieros (-)	
h) Gastos financieros (+)	
i) Diferencias de cambio (+/-)	
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	
3. Cambios en el capital corriente	-850.353,94
a) Existencias (+/-)	
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	-826.768,06
c) Otros activos corrientes (+/-)	
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	-23.585,88
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	
a) Pagos de intereses (-)	
b) Cobros de dividendos (+)	
c) Cobros de intereses (+)	
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	-705.584,24
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
6. Pagos por inversiones (-)	-7.187.441,35
a) Empresas del grupo y asociadas	
b) Inmovilizado intangible	

c) Inmovilizado material	
d) Inversiones inmobiliarias	-7.163.094,77
e) Otros activos financieros	-24.346,58
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	
g) Unidad de negocio	
h) Otros activos	
7. Cobros por desinversiones (+)	
a) Empresas del grupo y asociadas	
b) Inmovilizado intangible	
c) Inmovilizado material	
d) Inversiones inmobiliarias	
e) Otros activos financieros	
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	
g) Unidad de negocio	
h) Otros activos	
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	-7.187.441,35
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	4.994.961,83
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	5.000.000,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	-5.038,17
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-16.000,00
a) Emisión	
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	
2. Deudas con entidades de crédito (+)	
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	
4. Deudas con características especiales (+)	
5. Otras deudas (+)	
b) Devolución y amortización de	-16.000,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	
2. Deudas con entidades de crédito (-)	
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	
4. Deudas con características especiales (-)	
5. Otras deudas (-)	-16.000,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	
a) Dividendos (-)	
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	4.978.961,83
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + D)	-2.914.063,76
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	275.880,41

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO
COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2025 Y EL 30 DE JUNIO DE 2025.**

(Expresada en euros)

1. Información General.

Cúpulas Properties SOCIMI, S.A.U. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-13788559, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Girona el día 16 de mayo de 2023, número ochocientos cuarenta y uno de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Girona en el diario 381, asiento 1930. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en Muelle de Poniente, número 6, Edificio Panoramis de Alicante.

Desde su constitución, la Sociedad pertenece al 100% a D. Ghislain le Page.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mismo objeto social que aquellas que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva

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

La moneda funcional de la Sociedad es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la misma y sus sociedades participadas.

La Sociedad comunicó con fecha 27 de julio de 2023 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio por la que se regulan las SOCIMIs.

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

RÉGIMEN SOCIMI

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

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

- I. **Obligación de objeto social.** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
- II. **Obligación de inversión.**
 - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de estos dividendos.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) del arrendamiento de los bienes inmuebles; y/o (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo

2 de la Ley 11/2009. En atención a la actual estructura de la sociedad, no existe Grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos durante un periodo de tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos durante un periodo de tres años.

III. **Obligación de negociación en mercado regulado.** Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, y desde junio de 2025, las acciones de la Sociedad cotizan en BME Scaleup de BME MTF Equity.

IV. **Obligación de distribución del resultado:** la Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado en el ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:

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

distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

- V. **Obligación de información.** Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.
- VI. **Capital mínimo.** El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 30 de junio de 2025 la Sociedad cumple con este requisito.

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

En caso de no subsanarse dicho incumplimiento durante el ejercicio posterior, la Sociedad tributará bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades con efectos desde el propio ejercicio.

Con carácter general, el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación igual o superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de sus socios, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución de dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución de dividendo. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIS en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun

cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se comunica la opción de aplicar dicho Régimen. Los Administradores consideran que todos los requisitos serán cumplidos en tiempo y forma.

A 30 de junio de 2025, los Administradores consideran que la Sociedad no cumple ningún supuesto que le excluya de la aplicación del régimen fiscal SOCIMI (Nota 15).

2. Bases de presentación

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 han sido preparados por el Consejo de Administración de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- I. El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- II. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero.
- III. Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.
- IV. La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre “Informar a suministrar por empresa incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup”,
- V. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- VI. Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

b) Imagen fiel

Estos estados financieros intermedios para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, obtenidos de los registros contables de

la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

c) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de los estados financieros intermedios se haya dejado de aplicar.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de los estados financieros intermedios exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

- Cumplimiento del Régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1,11 y 15).

Aunque estas estimaciones han sido realizadas por el Consejo de Administración con la mejor información disponible al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios, lo cual se realizaría en su caso de forma prospectiva.

e) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros intermedios correspondiente al primer semestre de 2025 se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance la información del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, y con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, la información correspondiente al mismo período del ejercicio anterior.

En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio

anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados financieros intermedios se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

Todas las cantidades se presentan en euros, a menos que se indique lo contrario.

3. Normas de Registro y Valoración

3.1 Activos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a coste

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características 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. Esto es, los flujos de efectivo 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.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan 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 valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo

financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) 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 estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) 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.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros.

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, 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.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el 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. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

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.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su 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.

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

3.2 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.3 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en la categoría enumerada a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), 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 anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de

cualquier responsabilidad sobre el pasivo.

- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

3.4 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

Régimen SOCIMI

Con fecha 27 de julio de 2023, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades.

En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, sobre el Impuesto sobre Sociedades.

Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades.

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

Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los

beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen también tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

3.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Siguiendo la publicación a finales del ejercicio 2009 de la consulta 2 incluida en el BOICAC nº 79 del Instituto de ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el Plan General de Contabilidad 1514/2007, de 16 de noviembre, y cupones, intereses devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas, así como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones, salvo los que se pongan de manifiesto en la baja de tenido en cuenta, según lo expuesto en dicha consulta, que se han creado las partidas dentro del margen de explotación, con las subdivisiones necesarias para recoger las correcciones valorativas por deterioro efectuadas en los distintos instrumentos financieros asociados a su actividad, así como las pérdidas y gastos originados por su baja del balance o valoración a valor razonable.

a) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el

método del tipo de interés efectivo.

b) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante, lo anterior, si los dividendos distribuidos procedan de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

Estos dividendos se clasifican dentro de la cifra de negocios al ser la actividad de la Sociedad la de holding, es decir, la tenencia de participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original no superior a tres meses.

3.7 Moneda funcional y de presentación

Los presentes estados financieros intermedios se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.8 Transacciones con partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante, lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

3.9 Distribución de dividendos

Los dividendos sólo pueden ser pagados cuando hay beneficios no distribuidos acumulados disponibles para su distribución. El patrimonio neto de la Sociedad después de la distribución debe ser por lo menos igual a la suma del capital social desembolsado más las reservas legales y las

reservas estatutarias.

La distribución de dividendos a los Accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los Accionistas de la Sociedad.

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados y es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando. Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 13).

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

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

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

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

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

c) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene préstamos con entidades de crédito. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es inexistente dado que la Sociedad no cuenta con exposición a deuda con tipo de interés variable.

En consecuencia, a 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no tenía contratados coberturas de tipos de interés.

d) Riesgo mercado

Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad, es al riesgo de mercado por la comercialización de los activos posibles, desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiren los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos y por ende afectaría de forma negativa a la valoración de los

activos. La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente y que tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

5. Aplicación del resultado.

Con fecha 30 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas de la aprobó la distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 por importe 27.844,94 euros de pérdidas, llevando la totalidad de las mismas al epígrafe de resultados negativos de ejercicios anteriores.

6. Inmovilizado intangible, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias.

6.1 Inmovilizado intangible.

La sociedad no dispone de inmovilizado intangible a 30 de junio de 2025, al igual que ocurriese a 31 de diciembre de 2024.

6.2 Inmovilizado material.

La sociedad no dispone de inmovilizado material a 30 de junio de 2025, al igual que ocurriese a 31 de diciembre de 2024.

6.3 Inversiones inmobiliarias.

A continuación, detallamos la información de las inversiones inmobiliarias valoradas a 30 de junio de 2025, expresada en euros, y que es la siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 01.01.2025	4.237.179,98	1.117.470,02	5.354.650
Saldo al 30.06.2025	4.645.899,36	2.528.585,35	7.174.484,71
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 01.01.2025	-	(11.389,94)	(11.389,94)
Saldo al 30.06.2025 (*) La amortización del período se calculará 31.12.2025	-	-	-
Valor Neto Contable al 31.12.24	4.237.179,98	1.106.080,08	5.343.260,06
Valor Neto Contable al 30.06.25	4.645.899,36	2.517.195,41	7.163.094,77

Con fecha 18 de julio de 2023, la Sociedad adquirió a Inversiones Shafir,

S.L. y Gargonfa, S.R.L., el terreno de **“Las Monjas Alicante”** y está situado en Calle Monjas 4, 03002, Alicante. El precio de adquisición total fue de 1.200.000 euros (más IVA). El IVA de esta operación se contabilizó como IVA deducible en la cuenta (472) de IVA Soportado.

Con fecha 20 de noviembre 2023 la Sociedad adquirió a Doña María Ángeles Falco Rico y Esther María Gállego Ronda, el edificio situado en **Calle Santa Barbara 2**, 03590, Altea. El precio de adquisición total fue de 750.000 euros. La operación quedó sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (En adelante, TPO) y se aplicó la bonificación para SOCIMIS del 95% regulada en la Ley de ITPAJD. Actualmente este inmueble se encuentra en proceso de rehabilitación y todas las facturas relativas a dicha rehabilitación se están activando como mayor valor de dicha inversión inmobiliaria.

Con fecha 13 de mayo de 2024 la sociedad adquirió a Construcciones Lantegui, S.L., el edificio situado en **Plaza la Cruz 8**, 03590, Altea. El precio de adquisición fue de 3.400.000 euros. La operación quedó sujeta TPO y se aplicó la bonificación para SOCIMIS del 95% regulada en la Ley de ITPAJD. Actualmente este inmueble se encuentra arrendado a la mercantil Las Santas Hotels Costa Blanca, S.L., para uso hotelero.

Con fecha 2 de abril de 2025 la sociedad adquirió a Construcciones Lantegui, S.L., el edificio situado en **Calle Santa Barbara 6**, 03590, Altea. El precio de adquisición fue de 800.000 euros (más IVA). El IVA de esta operación se contabilizó como IVA deducible en la cuenta (472) de IVA Soportado. Actualmente este inmueble se encuentra en proceso de rehabilitación y todas las facturas relativas a dicha rehabilitación se están activando como mayor valor de dicha inversión inmobiliaria.

En el ejercicio 2025 Cupulas Properties SOMICI, S.A.U. ha obtenido rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias que a 30 de junio de 2025 han ascendido a 175.000,02 euros, mientras que los gastos de explotación relacionados con la actividad comercial de la Sociedad han ascendido a 30.230,32 euros.

No existen bienes totalmente amortizados al 30 de junio de 2025.

El administrador de la Sociedad considera que no existen indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias ya que su valor recuperable individualizado, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, es superior a su valor neto contable individualizado.

7. Activos financieros a coste amortizado

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros”, es el siguiente:

La sociedad a 30 de junio de 2025 no dispone de Inversiones financieras a largo plazo, créditos, derivados y otros.

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no se ha dotado ni revertido provisión por deterioro de créditos comerciales.

8. Pasivos Financieros.

a) Clasificación por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros” a 30 de junio de 2025, es el siguiente:

- Pasivos financieros a largo plazo:

	Derivados y otros	Total
	30.06.2025	2025
Pasivos financieros a coste amortizado	1.353.333,50	1.353.333,50

- Pasivos financieros a corto plazo:

	Derivados y otros	Total
	30.06.2025	2025
Pasivos financieros a coste amortizado	28.428,81	28.428,81

b) Pasivos financieros a coste amortizado

El desglose de los saldos de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 30 de junio de 2025 son los siguientes:

Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo
	30/06/2025	30/06/2025
Deudas con entidades de crédito	-	-
Deudas con empresas del grupo	-	-
Otros pasivos financieros	-	-

Acreeedores por arrendamiento financiero	-	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	2.004,99
Acreeedores varios	1.353.333,50	26.213,31
Total	1.353.333,50	28.428,81

9. Fondos Propios

a) Capital social

El capital social de la Sociedad a 30 de junio de 2025 asciende a 5.000.000 de euros, representado por 5.000.000 acciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 30 de junio de 2025 los accionistas con participación superior al 5% son los siguientes:

Inversor	Participación
Ghislain Le Page	100%

b) Prima de emisión

No hay prima de emisión a 30 de junio de 2025

c) Reserva Legal

De acuerdo con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 30 de junio de 2025 la reserva legal no se encuentra dotada por el importe mínimo que exige la ley.

10. Situación Fiscal

Al 30 de junio de 2025, los saldos con las Administraciones Públicas son los siguientes:

30/06/2025	Deudor	Acreedor
Corriente	16.625,01	
Hacienda Pública por IVA	542.393,05	-
Retenciones practicadas por IRPF	-	210,51
H.P. Retenciones y pagos a cta	33.250,02	-
Total	592.268,08	210,51

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras
Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del periodo terminado a 30 de junio de 2025 la sociedad tiene abierto a inspección todos los impuestos que le sean de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

11. Ingresos y Gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios:

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2025 es el siguiente:

Descripción	30.06.2025
Prestaciones de servicios	175.000,02
Total	175.000,02

Los ingresos percibidos en 2025 corresponden con el arrendamiento del inmueble situado en calle Plaza de la Cruz 8, Altea en el que se tiene parte de la inversión. Los ingresos procedentes del alquiler del inmueble arrendado a la sociedad Las Santas Hotels Costa Blanca, S.L., se reconoce de forma lineal durante el plazo del contrato de arrendamiento.

b) Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe al 30 de junio de 2025 es el siguiente:

Descripción	30.06.2025
-------------	------------

Arrendamientos y cánones	94,00
Reparaciones y conservación	823,44
Servicios profesionales independ.	20.735,55
Primas de seguros	3.244,18
Servicios bancarios y similares	3,63
Suministros	838,16
Otros servicios	300
Tributos	241,36
Total	26.280,32

La composición de los gastos registrados en este epígrafe de la cuenta de resultados proviene de servicios de abogados, servicios de gestión, notarías, seguros, servicios bancarios y suministros eléctricos.

12. Operaciones con partes vinculadas.

Durante el ejercicio no se han realizado operaciones con partes vinculadas.

13. Otra información

La sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección ni mantiene personal en nómina.

14. Información medioambiental

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora de medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo la normativa vigente al respecto. En consecuencia, no se ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Las posibles contingencias, indemnizaciones y otros riesgos de carácter medioambiental en las que pudiera incurrir la Sociedad están adecuadamente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas.

15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No se han distribuido dividendos.

d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No se han distribuido dividendos.

f) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La Sociedad no ha adquirido participaciones.

g) Identificación de los activos que computan dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

16. Hechos posteriores

A fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, no se han producido hechos posteriores significativos que no hayan sido desglosados a lo largo de las Notas de la Memoria.



Madrid, 30 de octubre de 2025

Ghislain Le Page

Socio único y Presidente del Consejo de Administración

CUPULAS PROPERTIES SOCIMI S.A.U