



Madrid, 27 de mayo de 2026

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), en virtud de 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 de 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 MTF Equity, por medio de la presente publica:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Cuentas anuales del 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.

En cumplimiento lo dispuesto en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

D. Jorge Joaquín Cuello Blanco-Morales

Secretario no-consejero

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.

**INFORME DE AUDITORIA
DE LAS CUENTAS ANUALES
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE
DE LA SOCIEDAD
ALFIL PATRIMONIAL 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 NUMERO S1025
NUMERO DE INSCRIPCION EN EL R.O.A.C. S0569**

CONSTA DE:

4 FOLIOS

56 ANEXOS

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de **ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.**:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A., 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 ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A., 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 indica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales 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 mantiene un importe significativo de su activo en inversiones inmobiliarias y que corresponden a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. La sociedad evalúa periódicamente la existencia, o no, de indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias a efectos de determinar si su valor contable excede a su valor recuperable. El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se ha determinado a través de la valoración de un experto independiente. En este sentido, 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. Debido al elevado grado de juicio, la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones 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 7 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 ALFIL PATRIMONIAL 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 auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la 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, 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 la 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 la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones 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 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, 21 de mayo de 2026



ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025



ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.
Balance de situación a 31 de diciembre de 2025



<i>Activo</i>	<i>Notas</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>
Inmovilizado Intangible	Nota 5	3.478.494,03	3.507.970,62
Concesiones		995.704,04	1.025.009,38
Aplicaciones Informáticas		282,39	453,64
Otro Inmovilizado intangible		2.482.507,60	2.482.507,60
Inmovilizado material	Nota 6	459.031,33	714.466,26
Terrenos y Construcciones		64.523,08	68.423,42
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		326.143,88	397.678,47
Inmovilizado en curso y anticipos		68.364,37	248.364,37
Inversiones Inmobiliarias	Nota 7	34.267.012,66	34.009.246,18
Terrenos		19.474.359,66	18.824.059,66
Construcciones		14.792.653,00	15.185.186,52
Inversiones en empresas de Grupo y asociadas a L/P	Nota 8	2.000.000,00	63.245,09
Instrumentos de patrimonio		2.000.000,00	0,00
Créditos a empresas		0,00	63.245,09
Inversiones Financieras a L/P	Nota 9	2.550.212,84	2.487.535,31
Créditos a terceros		2.538.612,75	2.475.923,12
Valores representativos de deuda		50,73	0,00
Otros activos financieros		11.549,36	11.612,19
Activos por impuesto diferido	Nota 18	15.159,28	15.159,28
Total Activo no Corriente		42.769.910,14	40.797.622,74
Existencias	Nota 10	107.605,46	65.299,86
Productos en curso		107.605,46	65.299,86
b) De ciclo corto de producción		107.605,46	65.299,86
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9	1.170.259,38	1.173.860,26
Clientes por ventas y PS a corto plazo		1.034.471,13	886.592,25
Clientes empresas del grupo y asociadas		64.460,39	218.113,38
Deudores varios		67.529,14	65.270,09
Personal		(85,82)	0,00
Activos por impuesto corriente		0,00	0,00
Otros créditos con las administraciones públicas		3.884,54	3.884,54
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 8	-	-
Otros activos financieros		-	-
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9	195.725,39	195.725,39
Instrumentos Financieros de patrimonio		50.000,00	50.000,00
Otros activos financieros		145.725,39	145.725,39
Periodificaciones a corto plazo		8.549,43	14.671,17
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 13	43.509,31	22.913,87
Tesorería		43.509,31	22.913,87
Total Activo Corriente		1.525.648,97	1.472.470,55
Total Activo		44.295.559,11	42.270.093,29

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.
Balance de situación a 31 de diciembre de 2025



<i>Patrimonio Neto y Pasivo</i>	<i>Notas</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>
Capital	Nota 14	5.000.000,00	5.000.000,00
Capital Escriturado		5.000.000,00	5.000.000,00
Prima de Emisión			
Reservas	Nota 14	23.758.858,53	23.274.405,32
Legal y Estatutarias		154.103,58	12.020,24
Otras reservas		23.604.754,95	23.262.385,08
Resultados de ejercicios anteriores		(348.078,33)	(348.078,33)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(348.078,33)	(348.078,33)
Otras aportaciones de socios		250.000,00	250.000,00
Resultado del ejercicio	Nota 3	1.721.143,76	1.420.833,37
Dividendo a cuenta	Nota 3	(400.496,30)	(400.496,30)
Total Patrimonio Neto		29.981.427,66	29.196.664,06
Total Fondos Propios		29.981.427,66	29.196.664,06
Deudas a largo plazo	Nota 12	10.675.709,81	11.251.703,86
Deudas con entidades de créditos		10.075.414,35	10.682.742,21
Acreedores por arrendamiento financiero		50.273,18	80.979,16
Otros pasivos financieros		550.022,28	487.982,49
Deudas con empresas del grupo y asociadas a L/P		0,00	0,00
Pasivos por impuesto diferido	Nota 18	172,01	12.891,42
Total Pasivo No Corriente		10.675.881,82	11.264.595,28
Deudas a corto plazo	Nota 12	2.624.309,31	719.547,56
Deudas con entidades de créditos		2.586.569,88	546.218,67
Acreedores por arrendamiento financiero		30.705,98	29.263,86
Otros pasivos financieros		7.033,45	144.065,03
Deudas con empresas del grupo y asociadas a C/P		61.168,59	61.168,59
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 12	952.771,73	996.617,80
Proveedores		1.248,10	931,79
Proveedores a corto plazo		1.248,10	931,79
Acreedores varios		378.731,56	486.995,22
Personal		2.669,79	25.145,59
Pasivos por impuesto corriente		79.319,76	59.763,21
Otras deudas con las Administraciones Públicas		230.652,52	162.383,65
Anticipos de clientes		260.150,00	261.398,34
Periodificaciones a corto plazo		0,00	31.500,00
Total Pasivo Corriente		3.638.249,63	1.808.833,95
Total Patrimonio Neto y Pasivo		44.295.559,11	42.270.093,29



<i>Cuenta de pérdidas y ganancias</i>	<i>Notas</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19	2.952.289,52	2.905.503,54
Ventas		2.952.289,52	2.905.503,54
Prestación de servicios		0,00	0,00
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		25.305,60	0,00
Otros ingresos de explotación	Nota 19	35.161,28	23.044,48
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		35.161,28	19.590,28
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado		0,00	3.454,20
Gastos de personal	Nota 19	(343.400,09)	(199.906,06)
Sueldos, salarios y asimilados		(299.393,58)	(141.301,21)
Cargas sociales		(44.006,51)	(58.604,85)
Otros gastos de explotación	Nota 19	(790.818,85)	(836.869,91)
Servicios exteriores		(637.751,74)	(671.182,36)
Tributos		(129.311,23)	(165.687,55)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(23.755,88)	0,00
Amortización del inmovilizado		(506.648,31)	(508.994,73)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		668.300,00	698.059,62
Deterioro y pérdidas		650.300,00	0,00
Resultados por enajenaciones		18.000,00	698.059,62
Otros resultados		212.840,28	70.486,60
Resultado de explotación		2.253.029,43	2.151.323,54
Ingresos financieros		0,00	0,01
De valores negociables y otros instrumentos financieros		0,00	0,01
De terceros		0,00	0,01
Gastos financieros		(457.521,57)	(583.767,11)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		0,00	(10.026,71)
Por deudas con terceros		(457.521,57)	(573.740,40)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		1.093,14	1.103,12
Resultados por enajenaciones y otras		1.093,14	1.103,12
Resultado financiero		(456.428,43)	(582.663,98)
Resultado antes de impuestos	Nota 18	1.796.601,00	1.568.659,56
Impuesto sobre beneficios		(75.457,24)	(147.826,19)
Resultado del ejercicio		1.721.143,76	1.420.833,37
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		1.721.143,76	1.420.833,37



Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

Notas	31/12/2025	31/12/2024
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	1.721.143,76	1.420.833,37
Por valoración de instrumentos financieros		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-	-
Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	-	-
Diferencias de conversión	-	-
Efecto impositivo	-	-
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII)	-	-
Por valoración de instrumentos financieros		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	-	-
Diferencias de conversión	-	-
Efecto impositivo	-	-
C) TOTAL DE LAS TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	1.721.143,76	1.420.833,37

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.
Estado de Cambios de Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2025

	Capital escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Dividendo a Cuenta	Total
Saldo Inicio Ejercicio de 2024	60.200,00	43.125.788,83	(348.078,33)	250.000,00	1.091.273,12	(400.000,00)	43.779.183,62
Ingresos y gastos reconocidos					1.420.833,37		1.420.833,37
Aumentos de capital	4.939.800,00						4.939.800,00
Distribución de dividendos						(738.728,55)	(738.728,55)
Incremento de P.N resultante de una combinación de negocios		(162.145,64)					(162.145,64)
Otras operaciones con socios o propietarios		(4.939.800,00)					(4.939.800,00)
Otras variaciones		1.091.273,12			(1.091.273,12)		0,00
Saldo Final Ejercicio de 2024	5.000.000,00	39.115.116,31	(348.078,33)	250.000,00	1.420.833,37	(1.138.728,55)	44.299.142,80
Ajustes por errores 2024		(15.875.054,31)				738.232,25	(15.136.822,06)
Saldo Ajustado, Inicio del año 2025	5.000.000,00	23.240.062,00	1.072.755,04	250.000,00	0,00	(400.496,30)	29.162.320,74
I. Total ingresos y gastos reconocidos					1.721.143,76		1.721.143,76
II. Operaciones con socios o propietarios			(502.036,84)			(400.000,00)	(902.036,84)
1. Aumentos de capital							
4. Distribución de Dividendos						(400.000,00)	(902.036,84)
7. Otras operaciones con socios o propietarios			(502.036,84)				
III. Otras variaciones del patrimonio neto		518.796,53	(918.796,53)			400.000,00	0,00
1. Distribución del Rdo.		518.796,53	(918.796,53)			400.000,00	0,00
Saldo Final 31.12.2025	5.000.000,00	23.758.858,53	(348.078,33)	250.000,00	1.721.143,76	(400.496,30)	29.981.427,66



ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.
Estado de Flujos de Efectivos a 31 de diciembre de 2025



	2025	2024
<i>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.796.601,00	1.568.659,56
Ajustes del resultado	319.625,76	394.702,21
Amortización del inmovilizado	506.648,31	508.994,73
Correcciones valorativas por deterioro	(626.544,12)	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(18.000,00)	(698.059,62)
Ingresos financieros	-	(0,01)
Gastos financieros	457.521,57	583.767,11
Cambios en el capital corriente	(117.554,04)	(234.514,22)
Existencias	(42.305,60)	(8.000,00)
Deudores y cuentas a cobrar	22.204,84	(293.583,05)
Otros activos corrientes	6.121,74	(2.087,51)
Acreedores y otras cuentas para pagar	(72.075,02)	69.156,34
Otros pasivos corrientes	(31.500,00)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(576.785,61)	(547.504,72)
Pago por intereses	(491.662,15)	(583.767,11)
Cobro de intereses	-	0,01
Cobros (pagos) por Impuesto sobre beneficios	(85.123,46)	36.262,38
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	1.421.887,11	1.181.342,83
<i>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</i>		
Pagos por inversiones	(2.103.099,40)	(131.394,95)
Empresas del grupo y asociadas	(2.000.768,22)	-
Inmovilizado intangible	-	-
Inmovilizado material	(100.000,00)	(44.454,57)
Inversiones inmobiliarias	-	(86.940,38)
Otros activos financieros	(2.331,18)	-
Cobros por desinversiones	241.297,10	743.952,93
Empresas del grupo y asociadas	1.536,44	1.509,54
Inmovilizado intangible	-	-
Inmovilizado material	238.000,00	518.059,62
Inversiones inmobiliarias	-	173.880,76
Otros activos financieros	1.760,66	50.503,01
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(1.861.802,30)	612.557,98
<i>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</i>		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio	-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	1.335.060,86	(1.175.163,50)
Emisión	7.709.813,62	24.352,62
Deudas con entidades de crédito	7.502.372,53	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-
Otras deudas	207.441,09	24.352,62
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(6.374.752,76)	(1.199.516,12)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	(6.206.168,76)	(1.199.516,12)
Otras deudas	-	-
	(168.584,00)	-
Pagos por dividendos	(874.550,23)	(738.728,55)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	460.510,63	(1.913.892,05)
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	20.595,44	(119.991,24)
Efectivo o equivalentes al comienzo de ejercicio	22.913,87	142.905,11
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	43.509,31	22.913,87



(1) NATURALEZA Y ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. fue constituida mediante escritura pública por tiempo indefinido, estando inscrita en el Registro Mercantil de Málaga en el tomo 1.324, folio 155, hoja MA 9.947, siendo su CIF A-29029410.

Su domicilio social se encuentra en la Avenida Ricardo Soriano, 19, Edificio Alfil, 7ª planta, Marbella, Málaga (29.601).

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820 -actividad principal-). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
2. La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan 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.
4. 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.
5. Promoción inmobiliaria.
6. Construcción de edificios tanto de carácter residencial, como no residencial.
7. Otras actividades:

La adquisición, urbanización, parcelación y venta de terrenos, la promoción, financiación, construcción por cuenta propia o ajena, la administración, gestión, arrendamiento y venta de todo tipo de edificaciones, viviendas, locales, apartamentos, y adquisición de bienes muebles e inmuebles.

Los ingresos de la sociedad son, principalmente generados por la actividad de arrendamiento de inmuebles a terceros.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.



(a) Aplicación del Régimen SOCIMI

ALFIL PATRIMONIAL 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 11/2022, 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 trimestrales del ejercicio, habiendo optado la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en los cuatro balances trimestrales del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

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.



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 11/2022, de 9 de julio.

b) 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 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 11/2022, de 9 de julio, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% 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 11/2022, 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 periodo de arrendamiento de los activos de 3 años, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

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

Los Administradores de la Sociedad han formulado el 30 de marzo de 2026 las cuentas anuales de ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. que muestran unos beneficios de 1.796.601,00 euros, un patrimonio neto de 30.056.884,90 euros y unos activos totales de 44.304.416,00 euros.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Marco Normativo de información financiera

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

1. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
2. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores, así como sus adaptaciones sectoriales.
3. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
4. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2022, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
5. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

(b) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2025 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración 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, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.



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

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

(c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

(d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de los principios contables

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han realizado estimaciones realizadas por los administradores, que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias. (Nota 5, 6, 7)
- La valoración y evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos. (Nota 5, 6, 7)
- Impuesto sobre sociedades: la Sociedad ha optado por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha Ley y siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Ley de SOCIMI respectivamente, la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 atendiendo al valor de mercado de los inmuebles, tal como se establece en el artículo 3 del Régimen SOCIMI, a juicio de los administradores de la Sociedades los mismos son cumplidos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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.

(e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios del



patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, que formaban parte de las cuentas anuales de 2024 aprobadas por la Junta General de Accionistas el 9 de junio de 2025, con las modificaciones indicadas en c) corrección de errores.

Además, se ha procedido a ajustar el comparativo debido a una utilización de información disponible a la hora de formulación de cuentas del ejercicio precedente, no tenidas en cuenta, ajustando por importe de euros sobre un activo financiero que, debido a la litigiosidad de la reclamación de este importe, ha supuesto un deterioro ante la incertidumbre de su cobrabilidad.

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

(f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

(g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los aplicados en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2024.

(h) Corrección de errores

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 contienen corrección de errores por los que se ha procedido a modificar las cifras comparativas respecto al 2024. Se ha procedido a realizar el reparto del resultado de 2023, que corregía el importe de dividendos a cuenta a cierre de ejercicio 2024.

ACTIVO	Importe según cuentas anuales 2024	Ajustes	Importes comparativos correspondientes al ejercicio 2024, en cuentas anuales 2025
Inversiones financieras a corto plazo Otros pasivos financieros	15.248.204,13	(15.102.478,74)	145.725,39
PATRIMONIO NETO	Importe según cuentas anuales 2024	Ajustes	Importes comparativos correspondientes al ejercicio 2024, en cuentas anuales 2025
Otras reservas	39.103.096,07	(15.840.710,99)	23.262.385,08
Dividendos a cuenta	(1.138.728,55)	738.232,25	(400.496,30)

(i) 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.



(j) Moneda funcional y moneda de presentación

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

(3) DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025. Formulada por los Administradores y que se espera que sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

RESULTADO PYG	2025	2024
Saldo de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias	1.721.143,76	1.420.833,37
TOTAL BASE DE REPARTO	1.721.143,76	1.420.833,37
APLICACIÓN A		
	2025	2024
A dividendos	1.239.223,51	902.036,84
Dividendos a cuenta repartidos a 31/12/2024		400.000,00
Dividendos a cuenta repartidos a 31/12/2025	400.000,00	
Dividendos pendientes de repartir	839.223,51	502.036,84
A Reserva legal	172.114,38	142.083,34
A Reservas Voluntarias	309.805,88	376.713,19
TOTAL APLICACIÓN	1.721.143,76	1.420.833,37

A 31 de diciembre de 2025, el importe de las reservas no distribuibles es de 154.103,58 euros, correspondientes al saldo de la reserva legal y estatutaria. La sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la reserva legal hasta que este alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras tanto, no es distribuible a los accionistas.

La distribución de resultados cumple los requisitos y limitaciones establecidas en los estatutos de la sociedad y en la normativa legal vigente general como la del régimen especial aplicable a SOCIMIS.

La sociedad, al acogerse al Régimen de SOCIMIS, tiene la obligación de repartir como mínimo el 80% de sus beneficios en concepto de dividendos, una vez cumplida las obligaciones mercantiles, para ello se ha realizado un reparto de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2025 por importe de 400.000,00 euros distribuido a cada socio en función del porcentaje de participación en el capital social.

- a) Dividendo a cuenta del ejercicio 2025 acordado el día 15 de septiembre de 2025 por importe ascendente 200.000 euros:

SOCIO	Nº ACCIONES	DIVIDENDO BRUTO
MARÍA ISABEL PALMA SANCHEZ	4.872.000	97.440,00 €
MAURICIO MESA GOMEZ (* NR)	323.279	6.465,58 €
ELENA GOMEZ-PALMA MESA	258.762	5.175,24 €
PAOLA MESA GOMEZ	122.333	2.446,66 €
LUCA FRANCISCO MESA GOMEZ	149.626	2.992,52 €
NIEVES GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €
MARIA GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €
IRENE GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €
MANUEL GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €
FRANCISCO GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €
PROINDIVISO	4.000	80,00 €
	10.000.000	200.000,00 €

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.
Memoria Económica de las Cuentas Anuales del ejercicio
finalizado a 31 de diciembre de 2025



El estado contable que se tomó como base de dicha distribución, cerrado en el mes de agosto, fue el siguiente:

**ESTADO PROVISIONAL DE LIQUIDEZ
AGOSTO/2025**

Cuenta 1	2.621.254,79€
Cuenta 2	4.619,05 €
Cuenta 3	40.503,15 €
Cuenta 4	- €
Cuenta 5	181,07 €
Cuenta 7	10.830,63 €
Cuenta 8	3.117,50 €
Cuenta 9	7.637,46 €
Cuenta 10	369,30 €
Cuenta 11	3.056,06 €
Cuenta 12	28.173,36 €
Liquidez Disponible a 31/08/2025	2.719.752,33€
Liquidez Neta Antes Reparto Dividendo	2.719.752,33€
Dividendo a cuenta Resultado 2025 a pagar el 30/09/2025	200.000,00 €
Liquidez Neta después Reparto Dividendo	2.519.752,33€
Cobros planificados desde el 31/08/2025 a 30/09/2025	295.601,00 €
Pagos planificados desde el 31/08/2025 a 30/09/2025	2.249.063,00€
Tesorería planificada a 31/08/2025	589.290,33 €

- b) Dividendo a cuenta del ejercicio 2025 acordado el día 15 de diciembre de 2025 por importe ascendente 200.000 euros:

SOCIO	Nº ACCIONES	DIVIDENDO BRUTO
MARÍA ISABEL PALMA SANCHEZ	4.872.000	97.440,00 €
MAURICIO MESA GOMEZ (* NR)	323.279	6.465,58 €
ELENA GOMEZ-PALMA MESA	258.762	5.175,24 €
PAOLA MESA GOMEZ	122.333	2.446,66 €
LUCA FRANCISCO MESA GOMEZ	149.626	2.992,52 €
NIEVES GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €
MARIA GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €
IRENE GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €
MANUEL GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €
FRANCISCO GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €
PROINDIVISO	4.000	80,00 €
	10.000.000	200.000,00 €

El estado contable que se tomó como base de dicha distribución, cerrado en el mes de noviembre, fue el siguiente:



**ESTADO PROVISIONAL DE LIQUIDEZ
NOVIEMBRE/2025**

Cuenta 1	1.384.825,68 €
Cuenta 3	8.978,16 €
Cuenta 7	3.867,29 €
Cuenta 8	3.057,27 €
Cuenta 9	7.373,29 €
Cuenta 10	428,42 €
Cuenta 11	25.075,05 €
Cuenta 12	1.387,17 €
Liquidez Disponible a 30/11/2025	1.445.092,33 €
Liquidez Neta Antes Reparto Dividendo	1.445.092,33 €
Dividendo a cuenta Resultado 2025 a pagar el 26/12/2025	200.000,00 €
Liquidez Neta después Reparto Dividendo	1.245.092,33 €
Cobros planificados desde el 30/11/2025 a 26/12/2025	247.678,18 €
Pagos planificados desde el 30/11/2025 a 26/12/2025	647.621,52 €
Tesorería planificada a 26/12/2025	845.148,99 €

(4) NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

La Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), adaptaciones sectoriales y modificaciones posteriores, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales.

(a) Inmovilizado intangible

Las concesiones, patentes, licencias, marcas, y aplicaciones informáticas tienen vida útil y se valoran a su coste de adquisición. La amortización se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos, se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

La sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:



EPIGRAFE Grupo	NOMBRE	% Amort.	Años Amort.	% Amort.	Años Amort.
		Adoptado	Adoptado	Max.	Max.
202 Inmovilizado Intangible	Concesiones Administrativas	1,43%	70	0,00%	0
203 Inmovilizado Intangible	Propiedad Industrial	25,00%	4	0,00%	0
206 Inmovilizado Intangible	Aplicaciones Informáticas	25,00%	4	33,00%	6
209 Inmovilizado Intangible	Anticipos para Inmovilizados Intangibles	0,00%	0	0,00%	0
211 Inmovilizado Material	Construcciones	3,00%	33,33	2,00%	100
212 Inmovilizado Material	Instalaciones Técnicas	10,00%	10	10,00%	20
213 Inmovilizado Material	Maquinaria	25,00%	4	12,00%	18
214 Inmovilizado Material	Utillaje	33,00%	3,03	25,00%	8
215 Inmovilizado Material	Otras Instalaciones	12,00%	8,33	12,00%	18
216 Inmovilizado Material	Mobiliario	10,00%	10	10,00%	20
217 Inmovilizado Material	Equipos Informáticos	25,00%	4	25,00%	8
218 Inmovilizado Material	Elementos de Transporte	25,00%	4	10,00%	20
220 Inversiones Inmobiliarias	Inversiones en Terrenos	0,00%	0	0,00%	0
221 Inversiones Inmobiliarias	Inversiones en Construcciones	2,00%	50	2,00%	100
230 Inmovilizado Material	Adaptación de terreno	0,00%	0	0,00%	0

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

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

La sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones por las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado d) (deterioro de valor).

(b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

(i) Reconocimiento inicial.

Los activos incluidos en el inmovilizado material se registran inicialmente a su precio de adquisición.

(ii) Amortizaciones

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos, se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	Vida Útil
Construcciones	100 años
Instalaciones técnicas y otros	20 años

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

(iii) Costes Posteriores



Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, solo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

(iv) Deterioro del valor de los activos

La sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones por las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado d) de Deterioro de valor de activos no financieros no sujetos a amortización o depreciación.

(c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Grupo	Vida Útil
Construcciones	100 años

La sociedad determina con carácter periódico el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valor de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes, de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones del mercado de los activos a dicha fecha.

La determinación del valor razonable de los activos fue realizada a fecha 31 de diciembre de 2025, a partir de evidencias del mercado que son uniforme con las fuentes de informaciones externas.

La valorización realizada por los tasadores se ha practicado de acuerdo con el método "Triple NAV Approach", que parte de la premisa y la hipótesis de una supuesta liquidación inmediata de la sociedad.

(d) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor de uso del activo se determina en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivaran 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 participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

Las diferencias negativas resultantes de la comparación de los valores contables de los



activos con sus valores recuperables se reconocen con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos. Dado que este es el caso del inmovilizado material, el importe recuperable se determina para la totalidad el valor del inmueble y elementos integrados en las oficinas donde la Sociedad desarrolla sus actividades.

La Sociedad evalúa, en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de los activos solo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de resultados. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

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, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, esta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de resultados del ejercicio.

(e) Arrendamientos

La Sociedad tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento. Los arrendamientos en los que el contrato transfiere a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros y, en caso contrario, se clasifican como arrendamientos operativos.

- Arrendamientos operativos.

A) Contabilidad del arrendatario

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen por la Sociedad como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

B) Contabilidad del arrendador

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen por la Sociedad como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo estimado de arrendamiento.

(f) Arrendamientos financieros

La sociedad, en el momento inicial, registrará un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un elemento del inmovilizado material o del intangible, y un pasivo financiero por el mismo importe, que será el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, entre los que se incluye el pago por la opción de compra cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio y cualquier importe que haya garantizado, directa o indirectamente, y se excluyen las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. A estos efectos, se entiende por cuotas de carácter contingente aquellos pagos



por arrendamiento cuyo importe no es fijo, sino que depende de la evolución futura de una variable. Adicionalmente, los gastos directos iniciales inherentes a la operación en los que incurra el arrendatario deberán considerarse como mayor valor del activo. Para el cálculo del valor actual se utilizará el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés del arrendatario para operaciones similares.

La carga financiera total se distribuirá a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengue, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente serán gastos del ejercicio en que se incurra en ellas.

El arrendatario aplicará a los activos que tenga que reconocer en el balance como consecuencia del arrendamiento los criterios de amortización, deterioro y baja que les correspondan según su naturaleza y a la baja de los pasivos financieros lo dispuesto en la Norma sobre instrumentos financieros.

Cuando por las condiciones económicas de una enajenación, conectada al posterior arrendamiento de los activos enajenados, se desprenda que se trata de un método de financiación y, en consecuencia, se trate de un arrendamiento financiero, el arrendatario no variará la calificación del activo, ni reconocerá beneficios ni pérdidas derivadas de esta transacción. Adicionalmente, registrará el importe recibido con abono a una partida que ponga de manifiesto el correspondiente pasivo financiero.

La carga financiera total se distribuirá a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengue, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente serán gastos del ejercicio en que se incurra en ellas.

(g) Instrumentos financieros

(i) Clasificación de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial.

(ii) Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iii) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha de balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar originados a cambio de entregas de efectivo o por operaciones comerciales se incluyen en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” del balance adjunto.



Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido éste como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

(iv) Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que pueden ser estimados con fiabilidad.

– Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. En caso de que el activo se encuentre garantizado, se netearán del cálculo los costes de adjudicación de ventas descontados al tipo de interés efectivo.

La Sociedad reconoce la pérdida por deterioro de valor y la incobrabilidad de préstamos y otras cuentas a cobrar y de instrumentos de deuda mediante el registro de una cuenta correctora de los activos financieros con cargo a resultados y reversible en ejercicios posteriores, hasta el límite del coste amortizado que hubieran tenido los activos si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

(v) Pasivos financieros

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales que no tienen un vencimiento superior al año y carecen de un tipo de interés contractual se han valorado en todo momento por su valor nominal, dado que no es significativa la cifra alcanzada si se actualizan los flujos de efectivo.



(vi) Bajas de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos y cualquier pérdida o ganancia diferida en ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto.

(vii) Bajas de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

La Sociedad considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si la Sociedad entrega en pago de la deuda activos no monetarios, reconoce como resultado de explotación la diferencia entre el valor razonable de los mismos y su valor contable y la diferencia entre el valor de la deuda que se cancela y el valor razonable de los activos como un resultado financiero. Si la Sociedad entrega existencias, se reconoce la correspondiente transacción de venta de las mismas por su valor razonable y la variación de existencias por su valor contable.

(viii) Fianza



La Sociedad recibe y deposita fianzas derivadas de contratos de arrendamiento. Las fianzas depositadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. Posteriormente, dado que el efecto de su actualización no es significativo, figuran valoradas por su valor nominal.

(ix) Derivados financieros y cobertura contable.

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa derivados como:

- Cobertura de los flujos de efectivo

Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que la operación objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.

(x) Existencias

Se define las existencias como aquellos bienes poseídos por la empresa para su venta en el curso ordinario de la explotación, o para su transformación o incorporación al proceso productivo.

Las existencias se valoran por su coste, ya sea el precio de adquisición (existencias no sometidas a un proceso de transformación) o el coste de producción (existencias sometidas a transformación y servicios).

El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicadas para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la adquisición.

En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto y la parte razonablemente corresponde los costes indirectamente imputados a los productos.

Se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción:

- Impuestos indirectos no recuperables de la Hacienda Pública.
- En las existencias que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, los gastos financieros, en los términos previstos en la norma sobre el inmovilizado material.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.



La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se reduce a su posible valor de realización. Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

(h) Instrumentos de patrimonio propio en poder de la Sociedad

La adquisición por la Sociedad de instrumentos de patrimonio se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración de los fondos propios del balance. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias, sino que se registra directamente como reservas.

La amortización posterior de los instrumentos da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio, incluyendo los costes de emisión relacionados con una combinación de negocios, se registran como una minoración de las reservas, una vez considerado cualquier efecto fiscal.

Los dividendos relativos a instrumentos de patrimonio se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por la Junta General de Socios.

(i) Distribuciones a los socios

Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por los socios.

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Dicho régimen, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2022, de 9 de julio, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

(j) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

(k) Retribución a empleados a corto plazo

Las retribuciones a empleados a corto plazo son remuneraciones a los empleados, diferentes de las indemnizaciones por cese, habiendo reconocido la Sociedad el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede



realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

(l) Pagos basados en acciones

La Sociedad reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

(m) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

(n) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

Ingresos procedentes de participación en instrumentos de patrimonio

Los dividendos discrecionales devengados con posterioridad al momento de la adquisición de las acciones o participaciones se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se declare el derecho del socio a recibirlo mediante la aprobación por el socio de la sociedad.

En este sentido, cuando los dividendos distribuidos procedan 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 fecha de adquisición hasta el momento en que se acuerde el reparto, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.



Por su parte, cualquier reparto de reservas disponibles, lo cual comprende prima de emisión y otras aportaciones de socios, se calificará como una operación de “distribución de beneficios” y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en el momento de su aprobación, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen.

Ingresos por créditos en empresas del grupo y asociadas

Los ingresos por créditos en empresas del grupo y asociadas se reconocen utilizando el método de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos, tal y como se ha citado en el apartado anterior. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Ingresos procedentes de la venta de participaciones

El reconocimiento de los ingresos por venta de instrumentos de patrimonio se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

(o) Impuesto sobre los beneficios

(i) 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 corresponden 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.

(ii) Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2022, de 9 de julio, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2022, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará



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

Adicionalmente, la Ley 11/2022, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, ha modificado el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. De este modo, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

(p) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

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

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

(q) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

(r) Transacciones entre empresas del Grupo

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

- Fusiones y Escisiones

En las operaciones de fusión y escisión, se seguirán las siguientes reglas:

En las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa



dominante del mismo o la dominante de un subgrupo y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo según las citadas Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas.

La diferencia que pudiera ponerse de manifiesto en el registro contable por la aplicación de los criterios anteriores se registrará en una partida de reservas.

Fecha de efectos contables.

En las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo, la fecha de los efectos contables será la de inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión siempre que sea posterior al momento en que las sociedades se hubiesen incorporado al grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o escisión, la fecha de efectos contables será la fecha de adquisición.

En el supuesto de que las sociedades que intervienen en la operación formasen parte del grupo con anterioridad al inicio del ejercicio inmediato anterior, la información sobre los efectos contables de la fusión no se extenderá a la información comparativa.

Si entre la fecha de aprobación de la fusión y la de inscripción en el Registro Mercantil se produce un cierre, a obligación de formular cuentas anuales subsiste para las sociedades que participan en la operación, con el contenido que de ellas proceda el acuerdo con los criterios generales recogidos en el apartado 2.2 de la norma de registro y valoración 19ª Combinaciones de Negocio.

(s) Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.

Estos activos o grupos enajenables se valoran por su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

(t) Estados de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.



Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

(u) Elementos patrimoniales de naturaleza medio ambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de adquisición de elementos que se integren en el activo de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2025 y 2024, no hay gastos ni inversiones de importe significativo por estos conceptos.

(v) Combinaciones de negocios

La Sociedad no ha realizado ninguna combinación de negocio durante el ejercicio 2025.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad realizó una escisión parcial (escisión financiera) de las inversiones patrimoniales en las sociedades HOTEL BAVIERA, S.L.U., FRANCISCO GÓMEZ REYES, S.L.U., PROMOCIONES CALANORTE, S.L.U., Y LOCAL FINLANDIA 17, S.L. que constituyen unidades económicas independientes, sin extinción de las mismas, que se integran directamente en el patrimonio de la sociedad de nueva constitución HOLDING GOPAL 2024, S.L.

Las combinaciones de negocios realizadas a partir del 1 de enero de 2010 se reconocen aplicando el método de adquisición establecido en la Norma de Registro y Valoración 19ª del Plan General de Contabilidad modificada por el artículo 4 del Real Decreto 1159/2010, por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas y se modifica el Plan General de Contabilidad.

Los elementos constitutivos del negocio adquirido, incluidos los importes diferidos en ingresos y gastos reconocidos, se han valorado por los valores existentes antes de la operación en las cuentas anuales individuales de las sociedades absorbidas. La diferencia entre los valores aplicados a los elementos patrimoniales y el importe de las participaciones se ha reconocido como un ajuste en otras reservas.

Se ha considerado como fecha de efectos contables de la transacción el inicio del ejercicio.

(5) INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en este capítulo del balance ha sido el siguiente:

Euros	Saldo inicial 2025	Entradas (+)	Salidas (-)	Saldo Final 2025
Inmovilizado Intangible				
Patentes, licencias, marcas y similares	8.050.977,13			8.050.977,13
Aplicaciones informáticas	33.211,73			33.211,73
Total coste	8.084.188,86	-	-	8.084.188,86
Amortización				
Patentes, licencias, marcas y similares	- 1.024.086,55	- 29.305,34		- 1.053.391,89
Aplicaciones informáticas	- 32.758,09	- 171,25		- 32.929,34
Total amortización	- 1.056.844,64	- 29.476,59	-	- 1.086.321,23
Total Deterioro	- 3.519.373,60	-	-	- 3.519.373,60
Total	3.507.970,62	- 29.476,59	-	3.478.494,03

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.
Memoria Económica de las Cuentas Anuales del ejercicio
finalizado a 31 de diciembre de 2025



Euros	Saldo inicial 2024	Entradas (+)	Salidas (-)	Saldo Final 2024
Inmovilizado Intangible				
Patentes, licencias, marcas y similares	8.050.977,13			8.050.977,13
Aplicaciones informáticas	33.211,73			33.211,73
Total coste	8.084.188,86	-	-	8.084.188,86
Amortización				
Patentes, licencias, marcas y similares	- 994.781,21	- 29.305,34		- 1.024.086,55
Aplicaciones informáticas	- 32.586,84	- 171,25		- 32.758,09
Total amortización	- 1.027.368,05	- 29.476,59	-	- 1.056.844,64
Total Deterioro	- 3.519.373,60	-	-	- 3.519.373,60
Total	3.537.447,21	- 29.476,59	-	3.507.970,62

(a) Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2025 no se ha procedido a dar de baja a ningún elemento del inmovilizado intangible.

A la fecha del cierre, están completamente amortizados los siguientes elementos:

Cuenta	2024	2025	Total
202	-	-	-
203	(37,88)	-	(37,88)
206	(32.526,73)	-	(32.526,73)
209	-	-	-

(6) INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido en este capítulo del balance ha sido el siguiente:

Euros	Saldo inicial 2025	Entradas (+)	Salidas (-)	Saldo Final 2025
Inmovilizado material				
Mobiliario	614.391,80	584,29		614.976,09
Instalaciones técnicas	102.702,20	4.448,00		107.150,20
Construcciones	130.010,99			130.010,99
Uillaje	8.073,56			8.073,56
Equipo para procesos informáticos	34.169,25	2.870,98		37.040,23
Elementos de Transporte	77.487,41			77.487,41
Otras instalaciones	677.678,25	1.300,00		678.978,25
Anticipos inmovilizado	180.000,00	100.000,00	- 280.000,00	-
Inmovilizado material en curso	68.364,37			68.364,37
Maquinaria	5.559,93			5.559,93
Total coste	1.898.437,76	109.203,27	-	1.727.641,03
Amortización				
Mobiliario	- 599.261,06	- 2.533,76		- 601.794,82
Instalaciones técnicas	- 1.470,16	- 1.538,25		- 3.008,41
Construcciones	- 72.641,02	- 12.787,33		- 85.428,35
Uillaje	- 7.608,34	- 272,45		- 7.880,79
Equipo para procesos informáticos	- 26.511,39	- 3.148,98		- 29.660,37
Elementos de Transporte	- 66.603,76	- 5.441,82		- 72.045,58
Otras instalaciones	- 404.315,84	- 58.915,61		- 463.231,45
Maquinaria	- 5.559,93			- 5.559,93
Total amortización	- 1.183.971,50	- 84.638,20	-	- 1.268.609,70
Total Deterioro	-	-	-	-
Total	714.466,26	24.565,07	-	459.031,33

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.
Memoria Económica de las Cuentas Anuales del ejercicio
finalizado a 31 de diciembre de 2025



Enros	Saldo inicial 2024	Entradas (+)	Salidas (-)	Saldo Final 2024
Inmovilizado material				
Mobiliario	600.043,52	14.348,28		614.391,80
Instalaciones técnicas	91.467,86	11.234,34		102.702,20
Construcciones	130.010,99			130.010,99
Utileaje	7.788,56	285,00		8.073,56
Equipo para procesos informáticos	32.057,80	2.111,45		34.169,25
Elementos de Transporte	77.487,41			77.487,41
Otras instalaciones	661.202,75	16.475,50		677.678,25
Anticipos inmovilizado	-	180.000,00		180.000,00
Inmovilizado material en curso	68.364,37			68.364,37
Maquinaria	5.559,93			5.559,93
Total coste	1.673.983,19	224.454,57		1.898.437,76
Amortización				
Mobiliario	- 597.166,27	- 2.094,79		- 599.261,06
Instalaciones técnicas	- 270,74	- 1.199,42		- 1.470,16
Construcciones	- 59.920,82	- 12.720,20		- 72.641,02
Utileaje	- 7.336,15	- 272,19		- 7.608,34
Equipo para procesos informáticos	- 22.287,93	- 4.223,46		- 26.511,39
Elementos de Transporte	- 57.539,73	- 9.064,03		- 66.603,76
Otras instalaciones	- 346.905,31	- 57.410,53		- 404.315,84
Maquinaria	- 5.559,93			- 5.559,93
Total amortización	- 1.096.986,88	- 86.984,62		- 1.183.971,50
Total Deterioro				
Total	576.996,31	137.469,95		714.466,26

A la fecha del cierre el detalle de elementos completamente amortizados por epígrafe es el siguiente:

Cuenta	Totalmente amortizado a 31/12/2025	Totalmente amortizado a 31/12/2024
213	5.559,93	5.559,93
214	7.247,97	7.247,97
215	186.835,89	186.835,89
216	452.488,29	452.488,29
217	22.871,21	22.871,21
218	55.720,12	55.720,12
221	1.471,52	1.471,52
TOTAL	732.194,93	732.194,93

Durante el ejercicio 2025 no se ha procedido a dar de baja a ningún elemento del inmovilizado material.

(a) Otra información

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene contratada pólizas de seguro que cubren suficientemente el valor neto contable del inmovilizado material.



(7) INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del balance ha sido el siguiente:

Euros	Saldo inicial 2025	Entradas (+)	Salidas (-)	Saldo Final 2025
Inversiones Inmobiliarias				
Inversiones inmobiliarias	98.003.706,92			98.003.706,92
	-	-		-
Total coste	98.003.706,92	-	-	98.003.706,92
Amortización				
Inversiones inmobiliarias	- 4.675.938,69	- 392.533,52		- 5.068.472,21
			-	-
Total amortización	- 4.675.938,69	- 392.533,52	-	- 5.068.472,21
Total Deterioro	- 59.318.522,05	650.300,00		- 58.668.222,05
Total	34.009.246,18	257.766,48	-	34.267.012,66

Euros	Saldo inicial 2024	Entradas (+)	Salidas (-)	Saldo Final 2024
Inversiones Inmobiliarias				
Inversiones inmobiliarias	98.090.647,30		86.940,38	98.003.706,92
	-	-		-
Total coste	98.090.647,30	-	86.940,38	98.003.706,92
Amortización				
Inversiones inmobiliarias	- 4.283.405,17	- 392.533,52		- 4.675.938,69
			-	-
Total amortización	- 4.283.405,17	- 392.533,52	-	- 4.675.938,69
Total Deterioro	- 59.318.522,05	-		- 59.318.522,05
Total	34.488.720,08	- 392.533,52	86.940,38	34.009.246,18

A fecha de formulación de las cuentas anuales, la sociedad aún no había finalizado el proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad de todos los inmuebles que han sido aportados en el proceso de fusión. Los administradores estiman que en los próximos meses quedarán inscritas todos los inmuebles.

El detalle de los elementos integrantes del epígrafe totalmente amortizados a la fecha de cierre del ejercicio 2025 es el siguiente:

Cuenta	Elemento	Totalmente amortizado a 31/12/2025
221006000	Aparc. MACESA C/Casas Campo 2-5	1.471,52
TOTAL		1.471,52

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado. Actualmente la sociedad tiene contratada pólizas de seguros con una cobertura de continente y contenido, que cubre la práctica totalidad el valor contable de los bienes asegurados.

(a) Arrendamientos operativos

La mayoría de los elementos de las inversiones inmobiliarias están destinadas a la actividad de arrendamiento a terceros a través de arrendamientos operativos. La duración de los contratos de arrendamiento aproximadamente puede estar en un intervalo de entre uno y 7 años.



El detalle de la cuenta de resultado conforme a los inmuebles que ostenta la sociedad está descrito a continuación:

ACTIVO	INGRESOS	GASTOS	TOTAL	
Solar C/ Beatas Nº5, Málaga	161.562,98	-	50.870,19	110.692,79
Edificio C/ Juan de Herrera Nº 5, Málaga	73.125,37	-	16.175,18	56.950,19
Edificio Almanzor, Málaga	750.277,48	-	25.525,57	724.751,91
Edificio Alexandre, Málaga	58.470,34	-	5.346,47	53.123,87
Edificio Albeniz, Málaga	86.800,79	-	1.626,63	85.174,16
Aparcamiento Casas de Campo Nº2 , Málaga	-	-	130,37	130,37
C/ San Leonardo Nº 23, Almería	-	-	2.450,65	2.450,65
C/ Aguamarina, Roquetas del Mar, Almería	-	-	49,10	49,10
Edificio Hotel Baviera, Marbella, Málaga	389.931,17	-	24.501,79	365.429,38
Local Edificio "El Cisne", Marbella, Málaga	95.056,76	-	9.009,87	86.046,89
Edificio Alfil, Marbella, Málaga	767.346,57	-	110.689,44	656.657,13
Local Armengual de la Mota Nº 22, Málaga	227.975,04	-	14.493,01	213.482,03
Local Armengual de la Mota Nº 36, Málaga	12.295,92	-	319,94	11.975,98
Parcelas Artola, Marbella, Málaga	-	-	7.945,05	7.945,05
Parking Calle Alaska, Málaga	-	-	500,00	500,00
Local Plaza Cruz del Humilladero Nº 1, Málaga	116.000,00	-	632,00	115.368,00
Piso Las Lomas de Rio Real, Marbella, Málaga	13.116,74	-	2.683,94	10.432,80
Local Isabel la Católica, Córdoba	-	-	3.911,90	3.911,90
Local Cine Veracruz, Estepona, Málaga	45.905,70	-	-	45.905,70
Complejo Cines Fuengirola, Fuengirola, Málaga	320.496,19	-	30.527,71	289.968,48
Solares Arroyo la Represa, Marbella, Málaga	-	-	7.000,00	7.000,00
Aprovechamientos el Ancon, Marbella, Málaga	-	-	-	-
Concesión Puerto Deportivo	-	-	-	-
Finca la Vizcaína	5.700,00	-	1.000,00	4.700,00
TOTAL	3.124.061,05	-	315.388,81	2.808.672,24

(b) Otra información

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2025 de 34.267.012,66 euros (34.009.246,18 euros al 31 de diciembre de 2024).

Como se indica en el apartado C de la nota 4, la Sociedad realiza valoraciones periódicas de sus inversiones inmobiliarias. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la sociedad a 31 de diciembre 2025, calculado en función de la valoración realizada por un experto independiente no vinculado a la sociedad, asciende a un total de 75.741.000,00 euros, realizada en el ejercicio 2025. Al cierre del ejercicio la Sociedad tiene reconocido deterioros de ejercicios previos de elementos de inversiones inmobiliarias por importe total de 58.668.222,05 €.

(8) INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El detalle que recoge los movimientos de los elementos que componen este epígrafe, son los siguientes:

Euros	Saldo a 31/12/2024	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31/12/2025
Tu Primer Hogar S XXI SA	-	2.000.000,00	-	-	2.000.000,00
Participaciones en empresas asociadas	-	2.000.000,00	-	-	2.000.000,00
Valor Neto participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	-	2.000.000,00	-	-	2.000.000,00
Hotel Baviera SL	62.056,87	-	62.056,87	-	-
Francisco Gómez Reyes SL	420,00	-	420,00	-	-
Garaje Finlandia, SL	768,22	768,22	1.536,44	-	-
Créditos a empresas del Grupo y Asociadas	63.245,09	768,22	62.476,87	-	-
Valor Neto Créditos a empresas del Grupo y Asociadas	63.245,09	2.000.768,22	62.476,87	-	2.000.000,00

(a) Descripción de las inversiones

A 31 de diciembre de 2025 la sociedad posee inversiones financieras en participaciones en la sociedad Tu Primer Hogar S XXI, S.A., con un valor en libros de 2.000.000,00 de euros y una participación del 20 %.



Sociedades	V Libros	% Participación
Tu Primer Hogar S XXI SA	2.000.000,00	20%

(b) Créditos con empresas del Grupo y asociadas

Los créditos con empresas de grupo se clasifican en la categoría de préstamos y partidas a cobrar, están valorados a coste amortizado, y tienen un vencimiento de 5 años o más.

(9) **ACTIVOS FINANCIEROS**

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros a largo plazo que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y de 2024, sin considerar las inversiones en empresas del grupo, por categorías es la siguiente:

	Instrumentos de Patrimonio		Valores Representativos de Deuda		Créditos Derivados y Otros	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Activos financieros a coste amortizado	-	-	50,73	-	2.550.162,11	2.550.780,40
TOTAL	-	-	50,73	-	2.550.162,11	2.550.780,40

La clasificación de los activos financieros a corto plazo que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y de 2024, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, por categorías es la siguiente:

	Instrumentos de Patrimonio		Valores Representativos de Deuda		Créditos Derivados y Otros	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Activos financieros a coste amortizado	50.000,00	50.000,00	-	-	145.725,39	145.725,39
TOTAL	50.000,00	50.000,00	0,00	0,00	145.725,39	145.725,39

La Sociedad tiene registrado un deterioro en el epígrafe “Créditos, Derivados y Otros” por importe de 15.102.478,74 euros, indicado en la Nota 2.e.

(b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

	Cientes por ventas y prestaciones de servicios	Cientes de empresas de grupo y asociadas	Otros Deudores varios	TOTAL
2025	1.034.471,13	64.460,39	67.443,32	1.166.374,84
2024	886.592,25	218.113,38	65.270,09	1.169.975,72

El saldo de la partida “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

	2025	2024
Saldo Inicial	64.693,20	64.693,20
Alta Fusión	-	-
Dotaciones	23.755,88	-
Aplicaciones	64.693,20	-
Cancelaciones	-	-
Saldo Final	23.755,88	64.693,20



(10) EXISTENCIAS

(a) General

El detalle del epígrafe de existencias es como sigue:

	2025	2024
Productos en Curso	107.605,46	107.605,46
TOTAL	107.605,46	107.605,46

La totalidad de los movimientos de altas de las existencias corresponden a una obra en curso por la ampliación del hotel.

El saldo de la partida "Existencias" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

	2025	2024
Saldo Inicial	4.616.121,99	4.616.121,99
Alta Fusión		-
Dotaciones	-	-
Aplicaciones	-	-
Cancelaciones	-	-
Saldo Final	4.616.121,99	4.616.121,99

No se han realizado dotaciones en el ejercicio ya que el deterioro registrado corresponde a un movimiento por la operación de fusión que se produjo durante el ejercicio 2025.

(11) ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

Los vencimientos detallados de los arrendamientos financieros contratados y descrito en este capítulo del balance ha sido el siguiente:

	Vencimientos Contratos Leasing					TOTAL
	2026	2027	2028	2029	2030	
Leasing A/A Edificio Almanzor	13.116,55	13.890,95	10.953,49			37.960,99
Leasing Cerraduras	3.639,36	3.854,23	3.039,07			10.532,66
Leasing Ascensor Hotel Baviera	10.806,70	11.288,26				22.094,96
Leasing Unicaja Opel Vívaro	3.143,37	3.190,84	3.239,04	817,30		10.390,55

(a) Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2025 no se ha producido altas ni bajas de arrendamientos financieros.

(12) PASIVOS FINANCIEROS

(a) Información sobre los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024.



La clasificación de los pasivos financieros a largo plazo a 31 de diciembre de 2025 y de 2024 es como sigue:

	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y Otros valores negociables		Derivados y Otros	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	10.125.687,53	10.763.721,37			550.022,28	487.982,49
TOTAL	10.125.687,53	10.763.721,37	0,00	0,00	550.022,28	487.982,49

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el valor contable de los pasivos financieros a corto plazo es el siguiente:

	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y Otros valores negociables		Derivados y Otros	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	2.617.275,86	575.482,53			7.033,45	144.065,03
TOTAL	2.617.275,86	575.482,53	0,00	0,00	7.033,45	144.065,03

(a) Pasivos financieros por deudas

i) Deudas con entidades de crédito

Las deudas que mantiene la Sociedad se corresponden con pólizas de créditos contratados con la sociedad CAIXABANK. El detalle de los mismos es el siguiente:

CAIXABANK.

- Saldo a 31 de diciembre de 2025: 10.575.414,35 euros.
- Vencimiento: 1 de diciembre de 2034.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha firmado un contrato de póliza de crédito con Bankinter, cuyo saldo a 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.977.818,15 euros.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales e intereses de los préstamos y créditos de entidades de crédito a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Euros	2025
Vencimientos en 1 año (2026)	2.617.275,86
Vencimientos en 1-2 años (2027)	1.036.280,62
Vencimientos en 2-3 años (2028)	513.992,56
Vencimientos en 3-4 años (2029)	1.000.000,00
Vencimientos en > 4 años (2030+)	7.575.414,35
Total deuda con entidades de crédito	12.742.963,39

(b) Acreeedores Comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas para pagar a 31 de diciembre de 2025.

	Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Proveedores	1.248,10	931,79
Proveedores a c/p	1.248,10	931,79



Acreeedores varios	638.881,56	748.393,56
Personal	2.669,79	25.145,59
Otras deudas con las Administraciones Públicas	230.652,52	162.383,65
Pasivos por impuestos corrientes	79.319,76	59.763,21
TOTAL	642.799,45	834.234,15

(13) EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de la partida efectivo y otros medios líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	Euros	
	2025	2024
TOTAL	43.509,31	22.913,87

(14) FONDOS PROPIOS

(a) Capital

A 31 de diciembre de 2025 el capital social de ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A., asciende a 5.000.000,00 euros y está representado por 10.000.000 acciones nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

El detalle de los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025.

Nombre Socio	2025
MAURICIO MESA GOMEZ	6,31%
ELENA GOMEZ-PALMA MESA	5,05%
PAOLA MESA GOMEZ	2,39%
LUCA FRANCISCO MESA GOMEZ	2,92%
NIEVES GOMEZ PALMA	16,66%
IRENE GOMEZ PALMA	16,66%
MARIA GOMEZ PALMA	16,66%
MANUEL GOMEZ PALMA	16,66%
FRANCISCO GOMEZ PALMA	16,66%
PROINDIVISO (1/6 x 5 + 1/18 x 3)	0,04%
TOTAL	100%

Durante el ejercicio 2024 hubo un cambio en el accionariado debido al fallecimiento de Doña María Fátima Gómez Palma. Sus herederos, que ahora forman parte del accionariado de la sociedad. Son Don Mauricio Mesa Gómez, Doña Elena Gómez Palma Mesa, Doña Paola Mesa Gómez y Don Luca Francisco Mesa Gómez.

A cierre del periodo 2025 Don Mauricio Mesa Gómez y Doña Elena Gómez Palma Mesa Ostentan una participación superior al 5%.



(b) Reservas

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Reserva Legal	154.103,58	12.020,24
Reserva Voluntarias	23.604.754,95	23.228.041,76

(i) Reserva legal

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

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

A 31 de diciembre de 2025 la reserva legal de la Sociedad asciende a 154.103,58 euros siendo importe similar en el ejercicio a 31 de diciembre de 2024. Por lo tanto, la reserva legal a 31 de diciembre de 2025 cumple con la exigencia descrita en el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital.

Durante el ejercicio se ha dotado a la reserva legal el importe que resta para cumplir con la normativa vigente.

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2022, de 9 de julio, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

(ii) Reserva de capitalización

La sociedad no dispone de reserva de capitalización.

(iii) Reserva de nivelación

La sociedad no dispone de reserva de nivelación.

(c) Acciones propias

La Sociedad posee un total de 1.628.000 acciones en una cuenta de depósito titularidad de la Sociedad pero cuya titularidad corresponden a acciones propiedad de Manuel Gómez Palma e Irene Gómez Palma, además de un proindiviso titularidad del resto de socios.



(15) **PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

Con fecha 16 de enero de 2024 se aprobó un bono de 375.000,00 euros por el consejo de administración el cual se encuentra judicializado. El asesor nos informa de que existen altas probabilidades de que el acuerdo sea revocado en sede judicial. Ante esto no existe provisión por tal cantidad.

(16) **SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS**

La sociedad no tiene subvenciones, donaciones y legados en su balance.

(17) **COMBINACIONES DE NEGOCIOS**

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad realizó una escisión parcial (escisión financiera) de las inversiones patrimoniales en las sociedades HOTEL BAVIERA, S.L.U., FRANCISCO GÓMEZ REYES, S.L.U., PROMOCIONES CALANORTE, S.L.U., Y LOCAL FINLANDIA 17, S.L. que constituyen unidades económicas independientes, sin extinción de las mismas, que se integran directamente en el patrimonio de la sociedad de nueva constitución HOLDING GOPAL 2024, S.L.

La combinación de negocios ha supuesto la baja de las inversiones en instrumentos de patrimonio de las sociedades indicadas anteriormente por importe de 162.145,64 euros y una disminución de las reservas por el mismo importe.

La operación de reestructuración mencionada ha sido formalizada en escritura pública ante el notario Don José Ordoñez Cuadros, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, y para su número de protocolo 114, constando debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Málaga con fecha 26 de febrero de 2026.

El proyecto de escisión parcial fue aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad celebrada el 30 de diciembre de 2024, considerándose el 1 de enero de 2024 como la fecha de escisión.

Motivos que fundamentan la operación de reestructuración:

La operación de escisión que logra una separación de los elementos necesarios para desarrollar cada actividad social en una sociedad, optimizar la organización y gestión de dichas actividades y mantener la independencia frente la actividad inmobiliaria realizada por ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. al objeto de delimitar sus respectivas responsabilidades y cumplir con los requerimientos propios de dichas sociedades.

Esta operación cumple con los parámetros recogidos en el artículo 76.2.1º. c. de la Ley de Impuesto de Sociedades *“Una entidad segrega una parte de su patrimonio social, constituida por participaciones en el capital de otras entidades que confieran la mayoría del capital social en estas, y las transmite en bloque a una o varias entidades de nueva creación o ya existentes, manteniendo en su patrimonio, al menos, participaciones de similares características en el capital de otra u otras entidades o bien una rama de actividad, recibiendo a cambio valores representativos del capital social de estas últimas, que deberán atribuirse a sus socios en proporción a sus respectivas participaciones, reduciendo el capital social y las reservas en la cuantía necesaria y, en su caso, una compensación en dinero en los términos de la letra a) anterior”*.

(18) **SITUACIÓN FISCAL**



La sociedad está acogida al régimen fiscal especial de entidades SOCIMI, de conformidad a los artículos 8 y ss. de la Ley 11/2009, 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en mercado Inmobiliario.

(a) Conciliación del resultado contable y la base imponible

A 31 de diciembre de 2025, la base imponible fiscal se compone de los siguientes conceptos:

Ejercicio 2024	Aumentos	Disminuciones	TOTAL
Resultado contable del ejercicio (beneficio)			1.721.143,76
Impuesto sobre Sociedades	75.457,24		
Diferencias Permanentes			
Gastos no Deducibles fiscalmente	7.143,03		7.143,03
Base Imponible Previa			1.803.744,03
Compensación de BINS			-
Base Imponible tras compensación BINS			1.803.744,03
Reversión reserva de nivelación			12.719,41
BASE IMPONIBLE AL 25%			-
Cuota Íntegra			12.719,41
Deducción en cuota			-
Cuota líquida			12.719,41

La compañía ha revertido en el ejercicio 2025 la reserva de nivelación aplicada como beneficio fiscal en el ejercicio 2020, tras el transcurso de los 5 años inmediatos a la aplicación del citado beneficio sin que hubiera revertido.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI desde el ejercicio 2022. Conforme a lo establecido en el mismo, como norma general el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0% para los beneficios distribuidos y el 15% para los beneficios no distribuidos y el 25% para los beneficios de las transmisiones de inmuebles que sean vendidos antes de finalizar el plazo de 3 años desde que los mismos se encuentren acogido al régimen fiscal SOCIMI.

Conforme a la propuesta de distribución de resultados, la sociedad pretende distribuir durante el ejercicio 2025 el importe máximo obligatorio del 80% del resultado conforme a la normativa de SOCIMIs, es por ello, que conforme al artículo 9.4 de la Ley de SOCIMIS no estará sujeto al Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos (Modelo 237), resultado por este concepto una cuota Tributaria de 75.457,24 euros.

(b) 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 4 años. Al cierre del ejercicio 2025, la sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios fiscales.

La Sociedad no tiene abierto ningún procedimiento tributario de comprobación o inspección.

(c) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2022



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

Existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al régimen SOCIMI, con una Reserva Legal de 12.020,24 euros y unas Reservas Voluntarias de 39.115.116,31 euros.

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.

Reservas Alfil Patrimonial SOCIMI				
	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Euros				
Ejercicio 2023	951.112,98			167.862,46
Ejercicio 2024				518.796,54
Ejercicio 2025			503.048,28	
Total				

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.

Dividendos distribuidos a cargo de beneficios				
	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Euros				
Ejercicio 2023	738.728,53			
Ejercicio 2024	902.036,84			
Ejercicio 2025	1.293.552,72			

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.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

e) Fecha de acuerdo de distribución a que se refiere las letras c) y d) anteriores

El 15 de septiembre de 2025 y el 15 de diciembre de 2025, se aprobaron la distribución de dividendos a cuenta por importe de 400.000 reflejado en la Nota 3.

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 2 de esta ley.

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.
Memoria Económica de las Cuentas Anuales del ejercicio
finalizado a 31 de diciembre de 2025



Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl. Activo
18/12/2008	C/ Alamos Nº 10	Málaga	Invers. Inmob.
06/07/2011	C/ Juan de Herrera Nº 5	Málaga	Invers. Inmob.
03/05/2005	C/ Doctor Miguel Díaz Recio Nº 35	Málaga	Invers. Inmob.
26/04/2007	C/ Doctor Miguel Díaz Recio Nº 38	Málaga	Invers. Inmob.
05/10/2006	Carretera Morillas Nº 62	Málaga	Invers. Inmob.
12/05/1987	C/ Casas de Campos Nº 2	Málaga	Invers. Inmob.
08/10/1976	C/ San Leonardo Nº 23	Almería	Invers. Inmob.
02/03/1989	C/ Aguamarina Nº 3	Roquetas del Mar (Almería)	Invers. Inmob.
18/09/2015	C/ Calvario Nº 4, Hotel y Salón	Marbella (Málaga)	Invers. Inmob.
28/12/2012	C/ Calvario Nº 6, Local Comercial Ed. Los Cisnes	Marbella (Málaga)	Invers. Inmob.
28/12/2012	Av/ Ricardo Soriano Nº 19	Marbella (Málaga)	Invers. Inmob.
20/03/2020	C/ Armengual de la Mota Nº 22	Málaga	Invers. Inmob.
20/03/2020	C/ Armengual de la Mota Nº 36	Málaga	Invers. Inmob.
28/12/2012	Parcelas Artola	Marbella (Málaga)	Invers. Inmob.
28/12/2012	Edificio Alaska, Aparcamiento 109	Málaga	Invers. Inmob.
28/12/2012	Pz Cruz del Humilladero Nº 1	Málaga	Invers. Inmob.
28/12/2012	Urbanización las Lomas de Río Nº 1 Izq/ Parking	Marbella (Málaga)	Invers. Inmob.
06/09/2012	Puerta del Rincón, Cines Isabel la Católica	Córdoba	Invers. Inmob.
06/12/2012	C/ Veracruz, Cines Veracruz	Estepona (Málaga)	Invers. Inmob.
06/12/2012	C/ Camilo José Cela Nº 4	Málaga	Invers. Inmob.
28/12/2012	C/ Juan Alameda Nº 25-27	Málaga	Invers. Inmob.
	C/ Beatas Nº 5	Málaga	Invers. Inmob.
28/12/2012	Aprovechamientos el Ancon y Naguelles	Marbella (Málaga)	Invers. Inmob.
10/09/2025	20% participaciones TU PRIMER HOGAR XII, S.A.		Invers. Financiera

La Sociedad mantiene participaciones en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009 que computan a efectos de requisitos en el porcentaje requerido adquiridas con fecha 10/09/2025 correspondientes al 20% de la Sociedad TU PRIMER HOGAR XII, S.A.

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80 por ciento son los siguientes:

COMPLEJO CINES FUENGIROLA
EDIFICIO HOTEL BAVIERA MARBELLA
EDIFICIO ALFIL MARBELLA
LOCAL CINE VERACRUZ ESTEPONA
EDIFICIO ALMANZOR MALAGA
LOCAL EDIFICIO EL CISNE MARBELLA
PISO LAS LOMAS DE RIO REAL MARBELLA
EDIFICIO ALBENIZ MALAGA
EDIFICIO CL JUAN DE HERRERA 5 MALAGA
EDIFICIO ALEXANDRE MALAGA
SOLAR CL BEATAS 5 MALAGA
LOCAL ARMENGUAL MOTA 22 MALAGA
LOCAL ARMENGUAL MOTA 36 MALAGA
LOCAL PZA CRUZ DE HUMILLADERO 1 MALAGA
LOCAL ISABEL LA CATOLICA CORDOBA
SOLARES ARROYO LA REPRESA MARBELLA
APARCAMIENTO CASAS DE CAMPO 2 MALAGA
PARKING CL ALASCA MALAGA



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.

De acuerdo a la propuesta aplicación del resultado del ejercicio 2025, formulada por los Administradores y que se espera que sea aprobada por la Junta General de Accionistas, el total de las reservas procedentes del ejercicio analizado que no se han distribuido o utilizado para la compensación de pérdidas, es de 179.660,10 euros.

(c) Saldo Acreedores y Deudores con Administraciones Públicas

Saldos Acreedores

Saldo acreedores	Euros	
	2025	2024
Hacienda Pública Acreedora por IVA	167.049,17	100.889,33
Hacienda Pública Acreedora por IRPF	45.024,30	42.655,95
Hacienda Pública Acreedora por IS	79.319,76	61.603,21
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	15.726,18	15.162,48

Saldos Deudores

Saldo deudores	Euros	
	2025	2024
Hacienda Pública Deudora por diversos conceptos	3.884,54	3.884,54
Hacienda Pública Retenciones y pagos a cuenta	-	-

(19) INGRESOS Y GASTOS

(a) Importe neto de la cifra de negocios

Este ejercicio se han registrado ingresos objeto de distribución del importe neto de la cifra de negocios ascendente a 2.952.289,52 euros, por los arrendamientos de los inmuebles que forman parte del activo de la sociedad.

(b) Gastos de personal

Durante este ejercicio, se ha registrado las siguientes cantidades en concepto de personal:

- Sueldos y salarios: 139.387,17 euros.
- Indemnizaciones: 160.006,41 euros.
- Seguridad Social a cargo de la empresa: 43.746,78 euros.
- Otros gastos sociales: 259,73 euros.

(c) Otros gastos de explotación



El detalle de "Otros gastos de explotación" de los ejercicios 2025 y 2024 es como sigue:

	2025	2024
Servicios de profesionales independientes	414.421,22	454.321,30
Arrendamientos	2.578,10	3.883,00
Reparaciones	28.845,93	38.442,57
Primas de seguros	21.863,26	19.936,41
Gastos Bancarios	33.968,16	32.411,93
Suministros	63.555,17	59.897,24
Otros gastos	72.519,90	62.289,85
Comunicaciones	-	-
Tributos	129.311,23	165.687,61
Pérdidas por deterioro de crédito comerciales	23.755,88	-
Reversión deterioro por créditos comerciales	-	-
TOTAL	790.818,85	836.869,91

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan a valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los arrendamientos y servicios prestados en el marco ordinario de la actividad.

Los ingresos se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

(20) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS.

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.

Las operaciones entre partes vinculadas 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.

Las transacciones mantenidas con las partes vinculadas están relacionadas con el tráfico normal de la Sociedad y son realizadas a términos de mercado.

- a) Las operaciones realizadas con partes vinculadas son las que se detallan a continuación:



Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2025	Otras partes vinculadas
Ingresos por prestación de servicios	1.426.395,21

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2024	Otras partes vinculadas
Ingresos por prestación de servicios	360.000,00

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2025 por miembros del órgano de administración ascienden a 10.034,66 euros.

b) Los saldos pendientes con partes vinculadas son los que se presentan a continuación:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2025	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
A) ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones financieras a largo plazo	2.000.000,00	2.512.612,75
B) ACTIVO CORRIENTE		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	64.460,39	975.356,30
Otros activos financieros		145.725,39
B) PASIVO NO CORRIENTE		
Otros pasivos financieros		99.382,13
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	61.168,59	17.260,80
C) PASIVO CORRIENTE		
b) Proveedores a corto plazo		
3. Acreedores varios	99.382,13	
5. Otros activos financieros		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		
C) PASIVO CORRIENTE		
Deudas con empresas del grupo a corto plazo		
1. Proveedores		
b) Proveedores a corto plazo		
3. Acreedores varios		

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2024	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
A) ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones financieras a largo plazo	63.245,09	2.499.259,10
Otros activos financieros		
B) ACTIVO CORRIENTE		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	218.113,38	
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		
V. Inversiones financieras a corto plazo		



5. Otros activos financieros		
Otros activos financieros		
B) PASIVO NO CORRIENTE		
Otros pasivos financieros		99.382,13
C) PASIVO CORRIENTE		
Deudas con empresas del grupo a corto plazo		61.168,59
b) Proveedores a corto plazo		
3. Acreedores varios		

El saldo recogido en este epígrafe como Otros activos financieros con otras partes vinculadas no ha generado intereses durante el ejercicio ya que los administradores de la sociedad esperan que los socios cancelen esta obligación con una aportación que se encuentra pendiente de una división hereditaria.

En el ejercicio 2025 se ha realizado un ajuste de 15.102.478,74 sobre un activo financiero con otras partes vinculadas, indicado en la Nota 2.e.

(21) INFORMACIÓN SOBRE LOS EMPLEADOS

El número medio de empleados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y de 2024 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	2025	2024
Categoría profesional		
Alta Dirección	2	2
Empleados	3	4
TOTAL	5	6

Asimismo, la distribución por sexos de la Sociedad al término del ejercicio 2025 y del 2024 es como sigue:

	2025		2024	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Alta Dirección	0	2	0	2
Empleados	3	0	3	1
TOTAL	3	2	3	3

En los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha tenido empleados con discapacidad mayor o igual 33%.

A cierre del ejercicio, 31 de diciembre de 2025, el número de personas empleadas es de 5 personas.

(22) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

La sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. 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 la rentabilidad financiera de la sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por los administradores de la sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que esta puede provocar, la sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar a la sociedad (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).
- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Como consecuencia del análisis de esta situación no existen hechos relevantes que mencionar.

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general la sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

La sociedad tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos, por la obtención de fianzas y avales.

La sociedad cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 43.509,31 euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez y solvencia

Se define como el riesgo de que la sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos



financieros.

La aparición de la crisis sanitaria y el impacto sobre la economía originado por la necesidad del confinamiento ocurrido ha supuesto un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.

La sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la sociedad.

(23) INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

– INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Los abajo firmantes, como miembros del consejo de administración de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que debe ser incluida en la Memoria de acuerdo con las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).

– INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES

a) *Análisis de movimiento durante el ejercicio*

No se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

Durante el ejercicio no se han producido correcciones de valor por deterioro en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

b) *Gastos del ejercicio derivado de emisiones de gases de efecto invernadero*

Durante el ejercicio, no se han producido gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

c) *Subvenciones recibidas por derechos de emisión de gases de efecto invernadero*

Durante el presente ejercicio, no se han recibido subvenciones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

(24) HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

	2025	2024
Honorarios cargados por auditorías de cuentas	10.784,76	10.410,00
Otros honorarios	900,00	4.000,00
Total Honorarios	11.684,76	14.410,00



(25) HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2025 y la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se ha producido ningún suceso que les afecte de forma significativa.

(26) INFORMACIÓN SOBRE APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. D.A. 3ª “DEBER INFORMACIÓN” LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2023, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	31/12/2025	31/12/2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30	12
Ratio de operaciones pagadas	100%	98%
Ratio de operaciones pendientes de pago		2%

	Importe	Importe
Total de pagos realizados	791.626,23 €	696.970,93 €
Total de pagos pendientes	37.099,67 €	19.878,83 €

Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	791.626,23 €	681.410,67 €
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	963	977
Porcentaje del volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100,00%	100%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100,00%	98%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores en estas cuentas anuales, se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas”, “Proveedores empresas del grupo y asociadas” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable, y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega



de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

En Marbella, a 30 de marzo de 2026.

Firmantes:

D. Francisco de Asís Gómez Palma
Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad

Dña. María Nieves Gómez Palma
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

D. Mauricio Mesa Gómez
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad



ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN

Ejercicio anual cerrado el 31 de diciembre de 2025

En atención a lo dispuesto en el Art. 41 del Código de Comercio, y, por consiguiente, en cumplimiento de lo dispuesto en los Art. 253 y 262 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y al objeto de complementar la información económica-financiera expuesta en la Memoria de las Cuentas Anuales, a continuación, se exponen aquellos acontecimientos más relevantes que se han producido en este período y en el transcurrido desde el cierre del ejercicio hasta la fecha.

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

1.1 Entorno económico

En 2025, el mercado del alquiler de viviendas en España experimentó un notable incremento. El precio medio de los arrendamientos aumentó un 8,5% anual, alcanzando un coste de 14,7 euros por metro cuadrado al mes. Este incremento se debe principalmente a la alta demanda de alquileres, especialmente en las grandes ciudades y zonas turísticas, y a la escasa oferta disponible.

En relación con las rentas de viviendas en Andalucía, aumentaron un 9,9% en promedio.

El detalle por provincias en el periodo 2025 en relación con el arrendamiento de vivienda es el siguiente:

Málaga: El precio del alquiler aumentó un 4,7%, situándose en 15,8 euros por metro cuadrado.

Málaga es una de las provincias con los precios más altos debido a su atractivo turístico.

Granada: Las rentas subieron un 4,7%, alcanzando 10,4 euros por metro cuadrado.

Sevilla: El incremento fue del 7,0%, con un precio de 12,9 euros por metro cuadrado.

Huelva: Las rentas aumentaron un 7,0%, situándose en 9,5 euros por metro cuadrado.

Almería: El precio del alquiler subió un 5,3%, alcanzando 9,1 euros por metro cuadrado.

Córdoba: Las rentas aumentaron un 4,3%, situándose en 9,0 euros por metro cuadrado.

Cádiz: El incremento fue del 5,8%, con un precio de 12,1 euros por metro cuadrado.

Jaén: Las rentas subieron un 8,8%, siendo la provincia más económica con 8,2 euros por metro cuadrado.

Esto sitúa al sector en línea con la media de creación de empresas (+7,9%), lo que supone una continuidad respecto al comportamiento observado a lo largo del año pasado, que acabó con un aumento del 9,6% en la creación de nuevas empresas, destacando el aumento de empresas de los sectores de energía, hoteles y restaurantes y construcción e inmobiliario.

Este crecimiento se ha visto impulsado por la demanda de jóvenes profesionales y familias que buscan flexibilidad y no desean comprometerse con una hipoteca.



Además, la inversión en propiedades para alquiler por parte de extranjeros también ha contribuido al aumento de la oferta, aunque no ha sido suficiente para satisfacer la demanda creciente

El mercado de arrendamiento de inmuebles en España en 2025 ha mostrado un crecimiento significativo en los precios debido a la alta demanda y la limitada oferta. Las políticas de contención de precios y la regulación de los contratos de alquiler han sido fundamentales para moderar estos incrementos. Las previsiones para 2026 y 2027 indican una moderación en el crecimiento económico y de la inflación, lo que podría influir en la evolución futura del mercado de alquiler.

El Índice del Registro de Actividad Inmobiliaria (REARI) mantuvo en 2025 una evolución positiva, si bien con una ligera moderación respecto a los elevados crecimientos observados en 2024. En este sentido, tras el avance interanual del 15,7% registrado en el cuarto trimestre de 2024, el indicador habría continuado en niveles elevados, si bien con tasas de crecimiento más contenidas en línea con la normalización del ciclo inmobiliario, situándose en niveles próximos a máximos históricos.

1.2 Situación de la Sociedad

La actividad de Alfil Patrimonial Socimi S.A. se centra en la adquisición y desarrollo de activos inmobiliarios para arrendamiento a largo plazo, con el objetivo principal de maximizar los ingresos a medio plazo y la rentabilidad de las inversiones en cartera. Ofrece a los inversores la oportunidad de participar en el mercado inmobiliario español, específicamente en el arrendamiento de diversos tipos de activos, con la intención de generar rentabilidades atractivas con el menor riesgo posible.

Si bien los datos anteriores, referidos al sector en España, indican una tendencia descendente en el sector inmobiliario, esta tendencia no afecta a la actividad de la Sociedad por dos motivos fundamentalmente. El primero de los motivos es el fin del producto inmobiliario; en nuestro caso nuestros activos inmobiliarios no son para la venta sino para el alquiler. El segundo de los motivos es porque casi la totalidad de nuestra actividad se desarrolla en zonas donde la demanda es elevada y esto hace indicar que los precios mantendrán su evolución actual e incluso puede que sea superior.

La cartera inmobiliaria de Alfil Patrimonial Socimi S.A., con 25 activos que comprenden un total de 35 unidades, está valorada a 31 de diciembre de 2025 en un importe total de 75.741.000,00 €,

La cartera se encuentra ubicada en las provincias de Almería, Córdoba y Málaga. De los 25 activos, 3 están en la provincia de Almería, 1 en Córdoba y los restantes 19 activos se encuentran en la provincia de Málaga.

La evolución de la situación económica de Alfil Patrimonial Socimi S.A. se pone de manifiesto con los siguientes datos (en euros):

	AÑO 2025	AÑO 2024
Cifra de negocios	2.952.289,52	2.905.503,54
Resultado de Explotación	2.253.029,43	2.151.323,54
Resultado del Ejercicio	1.721.143,76	1.420.833,37

	AÑO 2025	AÑO 2024
Activo No Corriente	42.769.910,14	40.797.622,74
Activo Corriente	1.525.648,97	1.472.470,55
Pasivo No Corriente	10.675.881,82	11.264.595,28

Pasivo Corriente	3.638.249,63	1.808.833,95
Patrimonio Neto	29.981.427,66	29.196.664,06

Otros factores generadores de crecimiento ha sido la venta de determinados activos inmobiliarios lo que ha supuesto una reducción de costes además de un remanente que ha sido utilizado para la mejora y eficiencia de los activos y servicios ofrecidos.

Hay un notable crecimiento con respecto al ejercicio anterior. Dicho comportamiento se debe a varios componentes. Entre ellos hay que destacar la apuesta de la Sociedad por seguir reformando y actualizando su negocio inmobiliario, para mejorar la prestación de servicio en aras satisfacer la experiencia de sus clientes. Se ha mantenido durante el ejercicio el nivel de gastos dedicado a dicho objetivo.

Ha habido un incremento en la partida de servicios profesionales que viene debido a los honorarios de las distintas empresas de servicios profesionales que han intervenido, como ocurrió en el periodo 2024, en el proceso de acogimiento al Régimen Especial de SOCIMI y su consecuente salida al mercado (BME Scaleup) como compañía cotizada. Este coste de acogimiento al Régimen Especial de SOCIMI se ve altamente compensado por el ahorro fiscal, el acceso a nuevos productos de financiación que nos ha permitido mejorar enormemente la tesorería de la compañía y seguir reduciendo deuda, una mayor transparencia y eficiencia en la gestión, un notable reconocimiento reputacional y el reparto de una importante cantidad de dividendos como nunca anteriormente había hecho la compañía.

Los Administradores de la Sociedad consideran que están gestionando adecuadamente los riesgos de negocio. Para mitigarlos, la gestión de la Tesorería de Alfil Patrimonial Socimi está centralizada con el objetivo de obtener la máxima eficiencia de los recursos financieros de los que dispone y el mantenimiento del circulante en los niveles adecuados con el fin de garantizar el cumplimiento de sus compromisos de pago y un nivel lo más reducido posible de deuda.

Durante el ejercicio 2025 no se han dotado pérdidas por créditos comerciales incobrables. No se espera que, con posterioridad a la fecha de presentación de estas cuentas anuales consolidadas, pudieran producirse situaciones de riesgo por insolvencia de clientes que obligaran, de acuerdo con el principio de prudencia, a la dotación de partidas de deterioro de valor de créditos significativas por operaciones comerciales. En cualquier caso, se estima que cualquier posible insolvencia sería sensiblemente inferior a las producidas en ejercicios anteriores.

La Dirección de la Sociedad ha estado en los últimos años trabajando en las medidas oportunas para minimizar los riesgos de créditos comerciales exigiendo mejores garantías de cobro, y revisando las condiciones y plazos de pago para algunos clientes, con objeto de reducir así el riesgo de impagos.

Además, dichos clientes en comparación con la cifra de negocio de la Sociedad hacen que el impacto en la situación económica financiera se estime que sea mínimo.

2. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

La economía española en 2025 creció, en términos de PIB, un 2,8% frente al 3,2% del ejercicio anterior. Las previsiones de la Comisión Europea para 2026 y 2027 indican que la economía seguirá creciendo a menor ritmo, un 1,5% y 1,6% respectivamente. Para el ejercicio 2026, se espera que el crecimiento de la inversión se vea respaldado por la aplicación más amplia del Plan de Recuperación y Resiliencia, así como por la sana situación financiera de las sociedades no financieras y la flexibilización esperada

de las condiciones de financiación. Respecto a la inflación, la tasa en 2025 se situó en 2,7 % frente al 3,2% del ejercicio 2024. Las previsiones de inflación para 2026 es del 3,1%. El sector de la construcción en España, según datos del informe de diciembre de 2025 de Euroconstruct, creció un 4% respecto de 2024. Las previsiones de crecimiento para el sector en 2026 se sitúan en el 3,5%.

Se prevé que durante el periodo 2026 la cifra de negocio de los activos ya existentes se incremente en un 3%. La Sociedad tiene previsto iniciar las obras en un edificio situado en el centro histórico en Málaga para el ejercicio 2027, finalizando en 2028, barajando otras opciones como la venta del solar en 2026.

3. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

La Sociedad, durante el ejercicio 2025, no ha incurrido en gastos de investigación y desarrollo.

4. ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no posee acciones propias, no obstante, tiene 1.628.000 acciones en una cuenta de depósito de su titularidad correspondientes a acciones propiedad de Manuel e Irene Gómez y a un proindiviso del resto de socios.

5. USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad no utiliza instrumentos financieros con efecto relevante para la valoración de sus activos, pasivos, situación financiera y resultados, adicionalmente a los detallados en la memoria.

6. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores ha sido igual o menor a 60 días en el 100% del volumen de facturas pagadas a proveedores y acreedores comerciales, cumpliendo por lo tanto con el plazo máximo legal de pago aplicable a Alfil Patrimonial Socimi en el ejercicio 2025 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio. Alfil Patrimonial Socimi S.A. siempre está tomando las medidas oportunas para reducir el periodo medio de pago a proveedores y adaptarlo a los límites permitidos en la ley mencionada anteriormente.

En los estados financieros de la sociedad existen partidas relacionadas con administración públicas de periodos anteriores que generan un resentimiento en el periodo medio de pago de la sociedad.

7. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Dada la actividad a la que se dedica, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la Memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a la información de cuestiones medioambientales.

Alfil Patrimonial Socimi S.A., con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:



Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. 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 adverses sobre la rentabilidad financiera de la sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por los administradores de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que esta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar a la sociedad (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).
- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general Alfil Patrimonial Socimi S.A. mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

La Sociedad tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

La Sociedad cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 43.509,31 euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.



Riesgo de liquidez y solvencia

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

La aparición de la crisis sanitaria y el impacto sobre la economía originado por la necesidad del confinamiento ocurrido ha supuesto un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la sociedad.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la memoria, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en 2025. En el 2025 la Sociedad cumple con los requisitos establecidos por el régimen en la Ley de SOCIMI.

Por otro lado, ya efectos de considerar también el efecto financiero del régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están 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 siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En este periodo cabe recalcar que sí han sido cumplidos los requisitos establecidos en el Régimen en relación con la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley.

8. ACONTENCIMIENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE

Entre la fecha de cierre y fecha de formulación de las cuentas anuales y del presente informe de gestión, no han ocurrido acontecimientos a mencionar.

En Marbella, a 30 de marzo de 2026.

Firmantes:

D. Francisco de Asís Gómez Palma
Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad



Dña. María Nieves Gómez Palma
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

D. Mauricio Mesa Gómez
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

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



Índice

1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD	3
2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO	4
3. ENTORNO DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA	5
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS	10
5. ACTIVIDADES DE CONTROL	13
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN DE LA INFORM. FINAN.	16
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN	17

1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD

Alfil Patrimonial Socimi, S.A. (en adelante la "Sociedad") es una sociedad española con CIF número A29029410, constituida por tiempo indefinido y con domicilio social en Marbella (Málaga), Avenida Ricardo Soriano núm. 19. Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de "Alfil de Construcciones SA" por medio de escritura otorgada el día 6 de mayo de 1974 por el Notario de Marbella (Málaga), Don Luis Oliver Sacristán, bajo el número 1.212 de su protocolo. La Sociedad fue inscrita en el Registro Mercantil de Málaga en el Tomo 266, Libro 171, Folio 1, Hoja 348-a, Inscripción 1ª.

Con fecha 15 de julio de 2022, el Consejo de Administración de la Compañía resolvió aplicar 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"). Esta resolución fue comunicada a las Autoridades Fiscales el 23 de septiembre de 2022.

Con fecha 30 de junio de 2023 la Sociedad cambió su denominación a Alfil Patrimonial Socimi SA por medio de escritura otorgada ese día por el notario de Marbella Don José Ordóñez Cuadros, bajo el número 2.420 de su protocolo.

Se solicitó la incorporación a negociados de las acciones de la Sociedad en el Mercado BME – Scaleup el 15 de febrero de 2024.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CANE 6820 -actividad principal-). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras Compañías 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 que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

- 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.
- Promoción inmobiliaria.
- Construcción de edificios tanto de carácter residencial, como no residencial.
- La adquisición, urbanización, parcelación y venta de terrenos, la promoción, financiación, construcción por cuenta propia o ajena, la administración, gestión, arrendamiento y venta de todo tipo de edificaciones, viviendas, locales, apartamentos, y adquisición de bienes muebles e inmuebles.

La Sociedad participa en el capital de la sociedad "Tu Primer Hogar, SL. con un capital del 20%.

En la actualidad, la sociedad cuenta con seis empleados.

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 y en el Reglamento Interno de Conducta, cuyo borrador está pendiente de aprobación final una vez revisado por el equipo jurídico de la sociedad.

La composición actual del Consejo de Administración es de cuatro miembros, que a continuación se detallan:

- D. Francisco de Asís Gómez Palma (presidente del Consejo de Administración)
- Dña. María Nieves Gómez Palma (consejero)
- D. Mauricio Pablo Mesa Gómez (consejero)
- Pendiente de designación o reducción del puesto
- Jorge Joaquín Cuello Blanco-Morales (secretario del Consejo de Administración – No consejero)

El presidente del Consejo es a su vez el consejero delegado de la sociedad.

El Consejo de Administración de Alfil Patrimonial Socimi SA se reúne mensualmente.

La Sociedad está compuesta por las siguientes áreas que se detallan a continuación. Todas ellas reportan directamente al CEO:

- Área de Dirección General.
- Área de Administración y Finanzas.
- Área de Operaciones

3. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD.

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con

la información financiera de la Sociedad están bajo las directrices del Área de Administración y Finanzas. A su vez, el consejo de la compañía establece una rigurosa vigilancia sobre ambos mecanismos.

De esta forma, 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.

Código de Conducta: La Dirección de la Sociedad tiene previsto aprobar un Código de Conducta para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los mencionados parámetros de código de buena conducta. Dentro del citado Código de Conducta se incluye un apartado relativo a materias relacionadas con el Mercado de Valores.

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 incluyen las siguientes capacidades:

- Formación Universitaria en Administración y Dirección de Empresas.
- Formación de Postgrado en Auditoría de Cuentas.

- Experiencia en Áreas Financieras en Grandes Empresas y Pymes en diferentes campos (auditoría, tesorería, contabilidad y gestión)
- 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 (Dirección General, Finanzas y Operaciones). 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 (One Drive), 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 One Drive 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.
 - Diseño de Reportes de seguimiento por centro 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 Licitaciones (compartido con Área de Operaciones)
 - 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.
- Área Operaciones:
 - Destacan las siguientes funciones:
 - Desarrollo del Plan Integral de gestión.
 - Elaboración del Presupuesto de Gastos.
 - Garantizar la correcta aplicación de normativas.
 - Implantación del Plan de Emergencias y autoprotección.
 - Dirección, coordinación y supervisión de los distintos equipos de gestión.
 - Planificación, dirección, coordinación y formación de equipos de subcontratas.
 - Elaboración del Presupuesto de Ingresos.
 - Definición del Mix Comercial.
 - Negociación de Nuevos Contratos.
 - Comercialización de espacios comunes.
 - Relación con instituciones.
 - Gestión de los contratos de arrendamiento.
 - Relación con arrendatarios.

- Seguimiento de ventas de los operadores y estudio de tasas de esfuerzo.
- Negociación de bonificaciones y de acuerdos adicionales al contrato.
- Diseño y elaboración plan de marketing anual: análisis competitivo del sector, análisis del entorno, competencia, área de influencia, objetivos, público objetivo.
- Estrategia creativa, marketing institucional, estrategia de comunicación y medios, estrategia de dinamización, acciones.
- Gestión del presupuesto asignado.
- Supervisión y coordinación con la agencia de publicidad y comunicación.
- Organización, supervisión y contratación de acciones, promociones y eventos.
- Gestión de la página web y de las Redes Sociales.
- Relación y negociación con los medios.
- Organización de concursos de Subcontratas.
- Coordinación realización de obras.
- Cumplir y hacer cumplir el Reglamento de Régimen Interior.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

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:

- o Registro y Valoración de los Activos Propiedad de la Sociedad.
- o Pago y tratamiento de inversiones y gastos.
- o Impagos y Gestión de Morosidad.
- o Fraude.
- o Riesgos LOPD.

A continuación, se detallan y evalúan los riesgos mencionados:

- Registro y Valoración de los Activos Propiedad de la Sociedad:
 - o 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.
- o 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:

- o La Sociedad tiene contratado los servicios profesionales externos especializados para la asesoría contable, fiscal, laboral, jurídico y auditoría.

- Proceso de Cierres y Reporting:

- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o El ERP (Enterprise Resource Planning o Sistema Informático) utilizado para el reporte financiero a Dirección es SAGE 200, el cual permite el llevar un control de costes por unidades de negocio, adaptado a las normas del NPGC, con lo que la extracción de la información financiera resulta sencilla y manejable. Dada la sensibilidad de esta información, el acceso al ERP está restringido a un número limitado de usuarios, y las entradas y modificaciones

en el sistema son fácilmente trazables. Los usuarios que tienen acceso a esta información se rigen por el código de conducta de la Compañía y son sometidos a cláusulas de confidencialidad. La seguridad de los sistemas de información se estima adecuada, siendo una empresa informática externa la que monitoriza y adecúa la seguridad de estos sistemas.

- Desde este ERP, la sociedad lleva a cabo la gestión contable, financiera, analítica y presupuestaria, aunque a su vez, mucha parte de la gestión se realiza a través de hojas excel.
 - Permite también una visión rápida tanto de los Balances de Situación y Sumas y Saldos, así como de la cuenta de Pérdidas y Ganancias por centros de coste. También es sencilla la extracción de los modelos de la Agencia Tributaria, así como la visualización de las facturas emitidas y recibidas de cada periodo.
- o 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.
 - o 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 mensuales, trimestrales 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 Alfil Patrimonial Socimi SA 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 Alfil Patrimonial Socimi SA 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.

En, Marbella a 21 de mayo de 2026

Alfil Patrimonial Socimi SA