



29 de mayo de 2026

SOLVENTO GROUP 2022 SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 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, así como en la Circular 3/2023 de BME Scaleup de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado lo siguiente:

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.

Informar que la sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados por lo que no han sufrido cambios desde su última publicación.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2023 de BME SCALEUP 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. Álvaro de Torquemada Parra

Secretario Consejero

SOLVENTO GROUP 2022 SOCIMI, S.A

**INFORME DE AUDITORIA
DE LAS CUENTAS ANUALES
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE
DE LA SOCIEDAD
SOLVENTO GROUP 2022 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

32 ANEXOS

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

A los accionistas de **SOLVENTO GROUP 2022 SOCIMI, S.A.:**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad **SOLVENTO GROUP 2022 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 **SOLVENTO GROUP 2022 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 2.1 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 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 6 de la memoria adjunta incluye los requerimientos de información que establece el marco de información financiera que es de aplicación.

Otra información: informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio anual 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de SOLVENTO GROUP 2022 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, 29 de mayo de 2026





**CUENTAS ANUALES
DE
SOLVENTO GROUP 2022 SOCIMI, S.A.
EJERCICIO 2025**

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL				
DENOMINACION SOCIAL:		NIF:	A72565294	
<u>SOLVENTO GROUP 2022</u>				
<u>S.O.C.I.M.I., S.A</u>				
		Euros	X	
		Miles		
		Millones		
ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	
A) ACTIVO NO CORRIENTE		55.813.647,31	48.807.482,34	
I. Inmovilizado intangible	7	12.442,87	16.166,53	
Aplicaciones informáticas		12.442,87	16.166,53	
II. Inmovilizado material	5	831.821,53	895.653,83	
Terrenos y construcciones		139.282,92	140.693,15	
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		692.538,61	754.960,68	
III. Inversiones inmobiliarias	6	51.347.694,43	44.039.761,51	
1. Terrenos		26.081.543,93	22.838.439,40	
2. Construcciones		25.266.150,50	21.201.322,11	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		1.100.000,00	1.100.000,00	
Créditos a empresas	9, 23	1.100.000,00	1.100.000,00	
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	2.521.688,48	2.755.900,47	
Instrumentos de patrimonio		753.112,34	736.069,51	
Valores representativos de deuda		(1.596,75)	295.922,54	
Otros activos financieros		1.770.172,89	1.723.908,42	
B) ACTIVO CORRIENTE		6.268.655,87	4.058.993,89	
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		110.459,25	106.876,37	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	68.382,76	52.011,51	
Deudores varios	9	41.493,00	28.764,21	
Activos por impuesto corriente	12	-	26.100,65	
Personal		583,49	-	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9, 23	2.345.847,34	2.284.981,64	
Otros activos financieros		2.345.847,34	2.284.981,64	
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	2.300.500,00	302.107,36	
Instrumentos de patrimonio		2.300.000,00	300.000,00	
Otros activos financieros		500,00	2.107,36	
VI. Periodificaciones a corto plazo		58.853,31	7.175,47	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	1.452.995,97	1.357.853,05	
Tesorería		1.452.995,97	1.357.853,05	
TOTAL ACTIVO (A+B)		62.082.303,18	52.866.476,23	



BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL			
NIF:	A72565294		
DENOMINACION SOCIAL: SOLVENTO GROUP 2022 S.O.C.I.M.I., S.A.			
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
A) PATRIMONIO NETO		37.121.051,10	35.187.578,18
A-1) Fondos Propios		37.121.051,10	35.187.578,18
I. Capital	9.5	5.000.003,00	5.000.003,00
Capital escriturado		5.000.003,00	5.000.003,00
II. Prima de emisión	9.5	17.408.388,98	17.408.388,98
III. Reservas	9.5	11.483.315,42	11.059.296,50
Legal y estatutarias		224.009,46	12.000,00
Otras reservas		11.259.305,96	11.047.296,50
VI. Otras aportaciones de socios	9.5	349.791,83	349.791,83
VII. Resultado del ejercicio		4.479.551,87	2.120.094,58
VIII. (Dividendo a cuenta)		(1.600.000,00)	(749.996,71)
B) PASIVO NO CORRIENTE		21.876.840,54	16.344.087,29
II. Deudas a largo plazo		21.876.840,54	16.344.087,29
Deudas con entidades de crédito	9	21.060.458,33	15.524.667,29
Acreedores por arrendamiento financiero	8, 9	299.033,86	352.310,72
Otros pasivos financieros	9	517.348,35	467.109,28
C) PASIVO CORRIENTE		3.084.411,54	1.334.810,76
II. Provisiones a corto plazo	14	24.098,45	11.729,69
Otras provisiones		24.098,45	11.729,69
III. Deudas a corto plazo		2.170.634,00	494.319,14
Deudas con entidades de crédito	9	490.121,92	345.321,32
Acreedores por arrendamiento financiero	8, 9	50.228,51	74.758,16
Otros pasivos financieros	9	1.630.283,57	74.239,66
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		886.480,78	814.375,92
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9	81.388,34	68.196,63
Acreedores varios	9	220.743,43	102.139,60
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	9	26.270,77	27.441,32
Pasivos por impuesto corriente	12	153.624,58	111.135,10
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	183.612,80	283.832,56
Anticipos de clientes	9	220.840,86	221.630,71
VI. Periodificaciones a corto plazo		3.198,31	14.386,01
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		62.082.303,18	52.866.476,23

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL			
NIF:	A72565294		
DENOMINACION SOCIAL: SOLVENTO GROUP 2022 S.O.C.I.M.I., S.A.			
(DEBE / HABER)	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	6.257.453,46	5.438.453,40
b) Prestaciones de servicios		6.257.453,46	5.438.453,40
Aprovisionamientos	13.2	(425.514,31)	(349.543,21)
a) Consumo de mercaderías		(16.447,01)	(12.459,15)
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(409.067,30)	(337.084,06)
Otros ingresos de explotación		93.215,98	46.641,07
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		93.215,98	46.641,07
Gastos de personal	13.2	(614.728,05)	(583.829,75)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(473.717,99)	(449.104,78)
b) Cargas sociales		(143.370,58)	(134.724,97)
c) Provisiones		2.360,52	-
Otros gastos de explotación	13.2	(1.961.545,90)	(1.839.122,48)
a) Servicios exteriores		(1.651.279,76)	(1.664.774,87)
b) Tributos		(278.985,68)	(151.891,32)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(23.886,48)	4.237,97
d) Otros gastos de gestión corriente		(7.393,98)	(26.694,26)
Amortización del inmovilizado	5,6,7	(641.319,68)	(527.367,33)
Excesos de provisiones		4.149,71	2.814,39
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	2.790.617,58	480.337,93
b) Resultados por enajenaciones y otras		2.790.617,58	480.337,93
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		5.502.328,79	2.668.384,02
Ingresos financieros	9	28.464,41	454,19
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		28.464,41	454,19
a1) De terceros		28.464,41	454,19
Gastos financieros	9	(666.300,94)	(348.248,05)
b) Por deudas con terceros		(666.300,94)	(348.248,05)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		29.663,07	(4.204,63)
a) Deterioros y pérdidas		2.480,71	(4.204,63)
b) Resultados por enajenaciones y otras		27.182,36	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(608.173,46)	(351.998,49)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.894.155,33	2.316.385,53
Impuestos sobre beneficios	12	(414.603,46)	(196.290,95)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTES DE OPERACIONES CONTINUADAS		4.479.551,87	2.120.094,58
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	4.479.551,87	2.120.094,58



A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO 2025			
NIF: A72565294		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
DENOMINACION SOCIAL: SOLVENTO GROUP 2022 S.O.C.I.M.I., S.A.			
	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	4.479.551,87	2.120.094,58
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por valoración de instrumentos financieros			
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Otros ingresos/gastos		-	-
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)		-	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
Por valoración de instrumentos financieros		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Otros ingresos/gastos		-	-
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)		4.479.551,87	2.120.094,58

NIF: A72565294		B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2025									
DENOMINACION SOCIAL: SOLVENTO GROUP 2022 S.O.C.I.M.I., S.A.		Espacio destinado para la firma de los administradores									
	CAPITAL ESCRITURADO	PRIMA DE EMISION	RESERVAS	RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	DIVIDENDO A CUENTA	TOTAL			
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024	60.000,00	17.408.388,98	15.692.666,89	(12.193,48)	349.791,83	1.594.130,36	-	35.092.784,58			
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	2.120.094,58	-	2.120.094,58			
Operaciones con socios o propietarios	4.940.003,00	-	(4.940.003,00)	-	-	(1.275.304,29)	(749.996,71)	(2.025.301,00)			
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(1.275.304,29)	(749.996,71)	(2.025.301,00)			
Aumentos de capital	4.940.003,00	-	(4.940.003,00)	-	-	-	-	-			
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	306.632,61	12.193,48	-	(318.826,09)	-	-			
SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	5.000.003,00	17.408.388,98	11.059.296,50	-	349.791,83	2.120.094,56	(749.996,71)	35.187.578,16			
Ajustes por cambios de criterio	-	-	-	-	-	-	-	-			
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-	-	-			
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO	5.000.003,00	17.408.388,98	11.059.296,50	-	349.791,83	2.120.094,56	(749.996,71)	35.187.578,16			
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	4.479.551,87	-	4.479.551,87			
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	(1.696.075,56)	(1.600.000,00)	(3.296.075,56)			
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(1.696.075,56)	(1.600.000,00)	(3.296.075,56)			
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-			
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	424.018,92	-	-	(424.019,00)	749.996,71	749.996,63			
SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	5.000.003,00	17.408.388,98	11.483.315,42	-	349.791,83	4.479.551,87	(1.600.000,00)	37.121.051,10			



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (en euros)				
NIF:		A72565294		
DENOMINACION SOCIAL: SOLVENTO GROUP 2022 S.O.C.I.M.I., S.A.				
		NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN				
Resultado del ejercicio antes de impuestos			4.894.155,33	2.316.385,53
Ajustes del resultado			(1.529.261,58)	406.519,61
Amortización del inmovilizado			641.319,68	527.367,33
5,6,7			(2.480,71)	(33,34)
Correcciones valorativas por deterioro			12.368,76	11.729,69
Variación de provisiones				
14			(2.791.123,48)	(480.337,93)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado				
6			(27.182,36)	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros				
9			(28.464,41)	(454,19)
Ingresos financieros			666.300,94	348.248,05
9			(435.047,67)	467.377,42
Gastos financieros				
9			(290.662,53)	179.781,75
Cambios en el capital corriente				
Deudores y otras cuentas a cobrar				
9			(51.677,84)	-
Otros activos corrientes				
9			(81.519,60)	283.657,01
Acreedores y otras cuentas a pagar				
9			(11.187,70)	3.938,66
Otros activos y pasivos corrientes				
9			(470.786,43)	(347.793,86)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación				
Pagos de intereses			(524.550,94)	(348.248,05)
9			27.663,86	-
Cobros de intereses				
9			26.100,65	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios				
12			-	454,19
Otros pagos /cobros				
12				
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			2.459.059,65	2.842.488,70
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
Pagos por inversiones			(12.279.874,19)	(9.198.013,71)
Empresas del grupo y asociadas			(60.865,70)	(1.097.081,82)
Inmovilizado intangible			(1.178,46)	(15.291,25)
7			(82.744,65)	(162.480,36)
Inmovilizado material				
5			(10.051.650,04)	(7.740.016,48)
Inversiones inmobiliarias				
6			(2.037.170,87)	(183.143,80)
Otros activos financieros				
9			(46.264,47)	-
Otros activos				
9			5.394.718,30	1.025.418,82
Cobros por desinversiones				
Inversiones inmobiliarias			5.044.999,99	1.025.000,00
6			349.718,31	-
Otros activos financieros				
9				418,82
Otros activos				
9				
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			(6.885.155,89)	(8.172.594,89)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN				
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			-	0,00
Emisión de instrumentos de patrimonio en combinación de negocio (+)			-	0,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			5.467.318,11	7.927.093,88
Emisión				
Deuda con entidades de crédito			7.485.412,12	9.029.951,04
9			7.479.129,14	9.029.951,04
Otras deudas			6.282,98	
Devolución y amortización:			(2.018.094,01)	(1.102.857,16)
Deudas con entidades de crédito			(2.018.094,01)	(1.102.857,16)
9			(946.078,95)	(2.025.301,00)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos				
Dividendos pagados			(946.078,95)	(2.025.301,00)
Dividendos recibidos				
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			4.521.239,16	5.901.792,88
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			95.142,92	571.686,69
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio			1.357.853,05	786.166,36
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio			1.452.995,97	1.357.853,05

1.	ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.....	8
3.	APLICACIÓN DE RESULTADOS.....	14
4.	NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN	15
5.	INMOVILIZADO MATERIAL	34
6.	INVERSIONES INMOBILIARIAS	35
7.	INMOVILIZADO INTANGIBLE.....	37
8.	ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR.....	38
8.1	Arrendamientos financieros.....	38
8.2	Arrendamientos operativos.....	38
9.	INTRUMENTOS FINANCIEROS	39
10.	EXISTENCIAS.....	47
11.	MONEDA EXTRANJERA.....	47
12.	SITUACIÓN FISCAL.....	47
13.	INGRESOS Y GASTOS.....	52
14.	PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.....	53
15.	INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE.....	54
16.	RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL.....	54
17.	TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO.....	54
18.	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS.....	54
19.	COMBINACIONES DE NEGOCIOS.....	54
20.	NEGOCIOS CONJUNTOS.....	54
21.	ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS.....	54
22.	HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.....	54
23.	OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	55
24.	OTRA INFORMACIÓN.....	56
25.	INFORMACIÓN SEGMENTADA.....	57
26.	INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.....	57
27.	INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.....	58

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.

SOLVENTO GROUP 2022 SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó por tiempo indefinido en Málaga el día 29 de septiembre de 2022 como Sociedad Anónima.

La Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en Avenida Ramón y Cajal, número 3, 29601, Marbella (Málaga). Su número de identificación fiscal es A72565294.

Está inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al Tomo 6.244, Folio 151, Hoja MA-170370, Inscripción 1 de fecha 14 de noviembre de 2022.

Con fecha 29 de septiembre de 2022 el socio único adoptó el acuerdo de acogerse al Régimen Fiscal de SOCIMI de cara al ejercicio 2022 y siguientes, siendo este acogimiento comunicado a la Agencia Tributaria el 30 de septiembre de 2022, dentro del plazo establecido en cumplimiento de la normativa vigente 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.

La Sociedad tiene como objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:

a) 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.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de 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.

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

e) Promoción inmobiliaria.

f) Construcción de edificios tanto de carácter residencial, como no residencial.

- Otras actividades:

g) 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.

Quedan excluidas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como extranjero. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social alguna autorización administrativa o la inscripción en Registros públicos, dichas actividades no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

Las actividades integrantes del objeto social se realizarán por medio de los correspondientes profesionales cuando así sea preciso. En ningún caso tendrá por objeto la Sociedad el ejercicio en común de actividades profesionales, sino que en cuanto al desarrollo de las mismas se configura como una sociedad de intermediación, que no proporciona directamente al solicitante la prestación que desarrollará la profesional persona física, sino que actúa como intermediaria y coordinadora de las prestaciones que se realicen, quedando por tanto excluida la aplicación de la Ley 2/2007, de 15 de marzo de Sociedades Profesionales.

1.1. Régimen SOCIMI.

SOLVENTO GROUP 2022 SOCIMI, S.A., como sociedad acogida al régimen fiscal SOCIMI se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, a saber:

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados 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 11/2021, 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 11/2021, de 9 de julio, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento

dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, en relación con el 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.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1. 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.

El marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores, así como sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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.

El consejo de administración de la Sociedad formuló el 31 de marzo de 2025 las cuentas anuales del ejercicio anterior, que muestran un beneficio de 2.120.094,58 euros, un patrimonio neto de

35.374.275,51 euros y unos activos totales de 52.942.038,46 euros.

2.2. Principios contables no obligatorios aplicados.

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la empresa, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del plan general de contabilidad.

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

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.

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Dirección realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata. Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente. Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material. Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

Se detallan a continuación las principales estimaciones y juicios realizados por la Sociedad:

- Vida útil de los activos materiales, inversiones inmobiliarias e intangibles.
- Deterioro de saldos de cuentas a cobrar y activos financieros.

2.4. Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las 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, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2025 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2024.



2.5. Agrupación de partidas.

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

2.6. Elementos recogidos en varias partidas

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

2.7. Cambios en criterios contables

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

2.8. Corrección de errores

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

2.9. Importancia Relativa.

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2024.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS.

La propuesta de aplicación del resultado por parte de los administradores es la siguiente:

Base de reparto	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	4.479.551,87	2.120.094,58
Total	4.479.551,87	2.120.094,58

Aplicación	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
A reserva legal	447.955,19	212.009,46
A reservas voluntarias	771.235,07	212.009,46
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores		-
A dividendos	3.260.361,61	1.696.075,66
Resultados negativos de ejercicios anteriores		
Total	4.479.551,87	2.120.094,58

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva

legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.

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

El Consejo de Administración de la Sociedad, de fecha 18 de diciembre de 2024 acordó proceder al reparto entre los accionistas (socios) de un dividendo a cuenta del ejercicio 2024 de 0,15 euros por acción por un importe de 750.000 euros.

El estado contable previsional formulado por el Consejo de Administración (administrador) de fecha 19 de diciembre de 2025 de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2025	
Proyección de resultados después de impuestos hasta el 31.12.2025	4.479.551,87
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2025	4.479.551,87
Dividendo a cuenta distribuidos	(1.600.000,00)
Previsión de tesorería del período comprendido entre el 19 de diciembre de 2025 y el 19 de diciembre de 2026	
Saldos de tesorería previstos a 19 de diciembre de 2025	2.067.764,41
Cobros proyectados	17.733.723,62
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta	(12.788.273,31)
Saldos tesorería proyectados al 19 de diciembre de 2026	7.013.214,72

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1. Inmovilizado Intangible

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

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

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma



prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

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

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

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

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

4.2. Inmovilizado Material

a) Coste.

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

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

No se han registrado durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la empresa, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material.

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

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran substancialmente los riesgos y ventajas derivadas de la propiedad al arrendatario. Los otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Con respecto a los arrendamientos financieros en el momento inicial, se registra un activo de acuerdo

con su naturaleza y un pasivo financiero por el valor razonable del activo arrendado. Los gastos directos iniciales inherentes a la operación se consideran como mayor valor del activo. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

b) Amortización.

Las amortizaciones se establecen de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos.

La política de amortización de los activos en régimen de arrendamiento financiero es similar a la aplicada a las inmovilizaciones materiales propias. Si no existe la certeza razonable de que el arrendatario acabará obteniendo el título de propiedad al finalizar el contrato de arrendamiento, el activo se amortiza en el periodo más corto entre la vida útil estimada y la duración del contrato de arrendamiento.

c) Deterioro de valor.

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

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

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

4.3. Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento,



como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones, cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos, cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

4.4. Permutas

La Sociedad no ha realizado operaciones de permuta en el ejercicio.

4.5. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La normativa vigente establece que el coste de los bienes afectos a arrendamientos financieros se contabilizará en el balance según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Este importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos del arrendamiento se cargan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias en función de los acuerdos y de la vida del contrato.

4.6. Instrumentos financieros

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

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

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

b) Pasivos financieros:

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

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

Inversiones financieras a largo y corto plazo.

Activos Financieros a coste amortizado.

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo



derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

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

Valoración posterior: se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

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

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

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

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

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se incluyen en esta categoría todos los activos financieros, salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías. Se incluyen obligatoriamente en esta categoría los activos financieros mantenidos para negociar.

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

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

Valoración inicial: Se valoran por su valor razonable. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Deterioro: No se deterioran puesto que están en todo momento valorados por su valor razonable, imputándose las variaciones de valor al resultado del ejercicio.

Activos financieros a coste.

Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

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

Valoración inicial: Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Valoración posterior: Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya



invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

Un activo financiero se incluye en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantiene para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado. También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que, debiéndose haberse incluido en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se ha ejercitado la opción irrevocable de clasificarlas en esta categoría.

Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

Valoración posterior: Valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen: - retraso en los flujos de efectivo estimados futuros; o - la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Reclasificación de activos financieros.

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

Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y, al contrario.

Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.

Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

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

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

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realiza atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

Baja de activos financieros.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

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

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

Efectivo y otros medios líquidos equivalentes.

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

Pasivos financieros.

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



- Pasivos Financieros a coste Amortizado.

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

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

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

Valoración posterior: se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

- Pasivos Financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Dentro de esta categoría se clasifican los pasivos financieros que cumplan algunas de las siguientes condiciones:

- Son pasivos que se mantienen para negociar;
- Son pasivos, que, desde el momento del reconocimiento inicial, y de forma irrevocable, han sido designados por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que dicha designación cumpla con el objetivo fijado en la normativa contable.
- Opcionalmente y de forma irrevocable, se pueden incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos sujeto a los requisitos establecidos en el PGC.

Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de pasivos financieros

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

Fianzas entregadas y recibidas

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

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y

ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

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

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

Valor razonable

Es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

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

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

Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

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

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

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

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

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

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



cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de flujos de efectivo o como una cobertura de valor razonable.

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

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

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

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

Instrumentos financieros compuestos

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

Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

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

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

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

4.7. Existencias

No existen activos de esta naturaleza.

4.8. Transacciones en moneda extranjera

No existen transacciones en moneda extranjera.

4.9. Impuesto sobre beneficios

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.

Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, 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 11/2021, 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 11/2021, 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.

4.10. Ingresos y gastos

1. Aspectos comunes.

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

Para aplicar este criterio fundamental de registro contable de ingresos, la sociedad sigue un proceso completo que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la empresa espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando (a medida que) la empresa cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

Con el fin de contabilizar los ingresos atendiendo al fondo económico de las operaciones, puede ocurrir que los componentes identificables de una misma transacción deban reconocerse aplicando criterios diversos, como una venta de bienes y los servicios anexos; a la inversa, transacciones diferentes pero ligadas entre sí se tratarán contablemente de forma conjunta.

Los créditos por operaciones comerciales se valorarán de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros.

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

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

2. Reconocimiento.

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

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

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

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

Se revisan y, si es necesario, modificará las estimaciones del ingreso a reconocer, a medida que cumple con el compromiso asumido. La necesidad de tales revisiones no indica, necesariamente, que el desenlace o resultado de la operación no pueda ser estimado con fiabilidad. Cuando, a una fecha determinada, la empresa no sea capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación (por ejemplo, en las primeras etapas de un contrato), aunque espere recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo se reconocerán ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocerán en tal fecha.

Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizarán como existencias.

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

2.1 Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo.

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

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la empresa (generalmente, la prestación de un servicio) a medida que la entidad la desarrolla, como sucede en algunos servicios recurrentes (seguridad o limpieza). En tal caso, si otra empresa asumiera el contrato no necesitaría realizar nuevamente de forma sustancial el trabajo completado hasta la fecha.
- b) La empresa produce o mejora un activo (tangible o intangible) que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.
- c) La empresa elabora un activo específico para el cliente.

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

2.2 Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo.

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

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la empresa excluirá cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo.
- b) La empresa ha transferido la posesión física del activo. Sin embargo, la posesión física puede no coincidir con el control de un activo. Por el contrario, en acuerdos de entrega posterior a la facturación, la empresa puede tener la posesión física de un activo que controla el cliente.
- c) El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales. Si una empresa puede determinar de forma objetiva que se ha transferido el control del bien o servicio al cliente de acuerdo con las especificaciones acordadas, la aceptación de este último es una formalidad que no afectaría a la determinación sobre la transferencia del control. Sin embargo, si la empresa no puede determinar de forma objetiva que el bien o servicio proporcionado al cliente

reúne las especificaciones acordadas en el contrato no podrá concluir que el cliente ha obtenido el control hasta que reciba la aceptación del cliente.

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

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

3. Valoración.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo. No formarán parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

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

4.11. Provisiones y contingencias

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

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

Las dotaciones a la provisión para jubilaciones se contabilizan por los gastos devengados en virtud de las estimaciones realizadas por compañías aseguradoras en base a cálculos estadísticos y actuariales,



y considerando lo establecido en el Convenio Colectivo y en la normativa legal.

4.12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

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

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

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

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

4.14. Pagos basados en acciones.

La sociedad no realiza pagos basados en acciones.

4.15. Subvenciones, donaciones y legados

No se ha registrado durante el ejercicio subvenciones, donaciones o legados.

4.16. Combinaciones de negocios

No se ha producido ninguna combinación de negocios durante el ejercicio, entendiéndose como combinación de negocios, aquellas operaciones en las que se adquiere el control de uno o varios negocios.

4.17. Negocios conjuntos

La sociedad no ha realizado ningún negocio conjunto durante el ejercicio.

4.18. Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

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

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

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

4.19 Activos no corrientes mantenidos para la venta.

No existen activos no corrientes mantenidos a la venta.

4.20 Operaciones interrumpidas

No existen operaciones interrumpidas.

4.21 Derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

No existen derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

Las partidas que componen el inmovilizado material de la Sociedad, así como el movimiento de cada una de estas partidas presentan el siguiente detalle:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2024	143.901,43	1.357.265,08	1.501.166,51
(+) Resto de entradas	-	162.480,36	162.480,36
(-) Salidas	-	5.157,70	5.157,70
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2024	143.901,43	1.514.587,74	1.658.489,17
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2025	143.901,43	1.514.587,74	1.658.489,17
(+) Resto de entradas	-	84.666,97	84.666,97
(-) Salidas	-	(2.147,74)	(2.147,74)
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2025	143.901,43	1.597.106,97	1.741.008,40
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024	1.798,05	610.416,29	612.214,34
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2024	1.410,23	149.210,77	150.621,00
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2024	3.208,28	759.627,06	762.835,34
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2025	3.208,28	759.627,06	762.835,34
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2025	1.410,00	144.941,53	146.351,53
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2025	4.618,28	904.568,59	909.186,87
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2025	139.283,15	692.538,38	831.821,53

La sociedad registra en esta partida sus oficinas y las instalaciones, mobiliarios y otros inmovilizados necesarios para el desarrollo de su actividad.

El importe de los terrenos asciende, a 31 de diciembre de 2025, a 139.283,15 euros.

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa que afecte al ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a las estimaciones de los costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.

La Sociedad no posee inversiones en inmovilizado material situadas fuera del territorio español.

No se han capitalizado gastos financieros de ningún tipo en el ejercicio.

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 material. La administración revisa anualmente, o

cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

La Sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inmovilizado material.

El importe de los bienes totalmente amortizado a 31 de diciembre de 2025 asciende a 110.072,06 euros, 109.622,06 a 31 de diciembre de 2024.

Los años de vida útil estimados son los siguientes:

Construcciones	De 35 a 50
Instalaciones Técnicas	De 5 a 15
Maquinaria	De 5 a 15
Utilillaje	De 4 a 8
Otras instalaciones	De 5 a 15
Mobiliario	De 5 a 15
Equipos para el proceso de la información	De 4 a 8
Elementos de transporte	De 6 a 12

Al 31 de diciembre de 2025, el epígrafe inmovilizado material del balance de situación adjunto incluye 831.821,53 euros (el coste asciende a 1.741.008,41 euros y la amortización acumulada asciende a 909.186,89 euros) correspondientes a bienes en régimen de arrendamiento financiero (ver nota 8.1).

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las partidas que componen las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, así como el movimiento de cada una de estas partidas es el siguiente:



	Terrenos	Construcciones	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2024	20.365.517,46	18.183.714,99	38.549.232,45
(+) Entradas	2.771.154,71	4.968.861,77	7.740.016,48
(-) Disminución por salidas, bajas, reducción o traspasos	298.232,77	273.854,48	572.087,25
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2024	22.838.439,40	22.878.722,28	45.717.161,68
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2025	22.838.439,40	22.878.722,28	45.717.161,68
(+) Entradas	4.446.155,68	5.605.494,37	10.051.650,05
(-) Disminución por salidas, bajas, reducción o traspasos	1.203.051,15	1.110.508,75	2.313.559,90
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2025	26.081.543,93	27.373.707,90	53.455.251,83
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024	-	1.332.129,00	1.332.129,00
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2024	-	372.696,35	372.696,35
(-) Disminución por salidas, bajas, reducción o traspasos	-	(27.425,18)	(27.425,18)
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2024	-	1.677.400,17	1.677.400,17
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2025	-	1.677.400,17	1.677.400,17
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2025	-	489.840,61	489.840,61
(-) Disminución por salidas, bajas, reducción o traspasos	-	(59.683,38)	(59.683,38)
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2025	-	2.107.557,40	2.107.557,40
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2025	26.081.543,93	25.266.150,50	51.347.694,43

La Sociedad presenta en este epígrafe terrenos y construcciones destinadas a obtener rentas principalmente sobre su arrendamiento. Los ingresos derivados del alquiler de inmuebles ascienden en el ejercicio 2025 a 6.257.453 el ejercicio 2024 a 5.438.453,40 euros.

Durante el ejercicio 2025 se han producido altas de inversiones inmobiliarias por importe de 10.051.650,05 euros, que se corresponden principalmente a la adquisición de cuatro nuevos locales con las siguientes ubicaciones (Benidorm, Adra, Peñalver y Alicante).

La sociedad ha dado de bajas durante el ejercicio 2025 inversiones inmobiliarias por importe de 2.313.559,90 euros, por las cuales ha obtenido un beneficio reconocido como ingresos por venta de inmovilizado de 2.791.123,48 euros

La Sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inversiones inmobiliarias. Según últimas tasaciones realizadas durante el ejercicio 2025, el valor razonable de los activos registrados en la partida de inversiones inmobiliarias asciende a un total de 97.599.263 euros.

Del citado importe, 68.028.866 euros (VNC 29.376.801,82 euros) corresponden a inmuebles financiados mediante contratos de arrendamiento financiero (leasing) o mediante préstamos con garantía hipotecaria, encontrándose dichos activos afectos como garantía de las referidas financiaciones.

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 material. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

No existen bienes afectos a garantía.

El importe de los bienes totalmente amortizado a 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.680.285,20 euros, 395.044,43 euros, euros a 31 de diciembre de 2024.

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

Al 31 de diciembre de 2025, el epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación adjunto incluía 51.347.694 euros (el coste asciende a 45.717.161 euros y la amortización acumulada asciende a 1.677.400 euros) correspondientes a bienes en régimen de arrendamiento financiero (ver nota 8.1).

Con fecha 1 de diciembre de 2022 se acordó con terceros una opción de compra sobre 52 inmuebles por un valor total de 13.500.000,00 euros y cuyo objeto previsto es la explotación turística. Se ha desembolsado un total de 1.350.000 euros correspondiente a la prima de opción de compra, pudiendo la Sociedad ejercitar la opción de compra en cualquier momento desde la firma de contrato hasta la fecha máxima del 30 de noviembre de 2025. La concedente está obligada al cumplimiento de la totalidad de las condiciones establecidas en el contrato, debiendo la sociedad ejercitar la opción de compra en un plazo de tres meses desde el cumplimiento de las condiciones establecidas.

Con fecha 19 de noviembre de 2024 se realizó una modificación del plazo de ejercicio de la opción de compra, pudiendo ejercitar la opción en cualquier momento desde la firma del contrato hasta la fecha máxima del 30 de noviembre de 2026. La concedente asume la obligación de que las fincas reúnan una serie de condiciones en fecha no posterior al 31 de agosto de 2026. En caso de incumplimiento la concedente asumirá una serie de penalizaciones.

7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Las partidas que componen el inmovilizado intangible de la Sociedad, así como el movimiento de cada una de estas partidas es el siguiente:

	Aplicaciones Informáticas	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2024	11.623,40	11.623,40
(+) Entradas	15.291,25	15.291,25
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2024	26.914,65	26.914,65
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2025	26.914,65	26.914,65
(+) Entradas	1.178,46	1.178,46
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2025	28.093,11	28.093,11
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024	6.698,14	6.698,14
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2024	4.049,98	4.049,98
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2024	10.748,12	10.748,12
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2025	10.748,12	10.748,12
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2025	4.902,12	4.902,12
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2025	15.650,24	15.650,24
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2025	12.442,87	12.442,87

La sociedad registra en esta partida sus aplicaciones informáticas y página web.

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



El importe de los bienes totalmente amortizado a 31 de diciembre de 2025 asciende a 14.556,39 euros a 31 de diciembre de 2024 asciende a 5.607,00 euros.

En el caso de las aplicaciones informáticas, se presume, salvo prueba en contrario, que su vida útil no es superior a cinco años.

La Sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes del inmovilizado intangible.

Todos los activos del inmovilizado intangible están afectos a la explotación.

8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR.

8.1 Arrendamientos financieros

El importe por el que se ha reconocido inicialmente el activo, para cada clase de activo presenta el siguiente detalle

	Valor inicial de los arrendamientos financieros
Locales	868.010,00
Mobiliario	321.489,47
Maquinaria	9.743,16

La información de los arrendamientos financieros en los que la Sociedad es arrendataria es la siguiente:

Arrendamientos financieros: Información del arrendatario	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Importe total de los pagos futuros mínimos al cierre del ejercicio	324.606,39	394.689,22
(-) Gastos financieros no devengados	24.655,98	32.379,66
Valor actual al cierre del ejercicio	349.262,37	427.068,88
Valor de la opción de compra	8.063,70	8.063,70

	Cuotas pendientes			
	Pagos mínimos		Valor actual	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
_ Hasta un año	57.076,59	82.777,01	50.228,51	74.758,16
_ Entre uno y cinco años	316.841,76	376.671,53	299.033,86	352.310,72
_ Más de cinco años	-	-	-	-

8.2 Arrendamientos operativos

La información de los arrendamientos operativos en los que la Sociedad es arrendataria es la siguiente:

c) Arrendamientos operativos: Información del arrendador	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables, de los cuales:		
_ Hasta un año	240.855,33	248.110,20
_ Entre uno y cinco años	1.029.837,74	2.580.820,56
_ Más de cinco años	-	-
Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio	-	-

d) Arrendamientos operativos: Información del arrendatario	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables, de los cuales:		
_ Hasta un año	12.330,88	36.196,32
_ Entre uno y cinco años	-	12.065,44
_ Más de cinco años	-	-
Importe total de los pagos futuros mínimos que se esperan recibir, al cierre del ejercicio, por subarrendamientos operativos no cancelables	-	-
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gastos del periodo	36.196,32	35.810,88
Cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo	-	-
Cuotas de subarrendamiento reconocidas como ingreso del periodo	-	-

La sociedad ofrece información sobre los arrendamientos operativos donde es arrendador en la nota 13 y 25 de las cuentas anuales

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Consideraciones generales

La información de los apartados siguientes se aplica a los instrumentos financieros incluidos en el apartado 4.6 de estas cuentas anuales.

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

9.2.1 Información relacionada con el balance:

a) Categorías de activos y pasivos financieros

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

a1) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.



El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena se presenta de acuerdo con la siguiente estructura.

La información de los instrumentos financieros del balance a largo plazo a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, excepto los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, es la siguiente:

CATEGORÍA	CLASES							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
- Cartera de Negociación	-	-	-	-	-	-	-	-
- Designados	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otros	751.515,59	736.069,51	-	295.922,54	2.870.172,89	2.823.908,42	3.621.688,48	3.855.900,47
TOTAL	751.515,59	736.069,51	-	295.922,54	2.870.172,89	2.823.908,42	3.621.688,48	3.855.900,47

La siguiente tabla muestra la clasificación de los activos financieros a corto plazo, exceptuando el efectivo y otros activos equivalentes a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024:

CATEGORÍA	CLASES					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:						
- Cartera de Negociación	-	-	-	-	-	-
- Designados	-	-	-	-	-	-
- Otros	2.300.000,00	300.000,00	2.456.223,10	2.367.864,72	4.756.223,10	2.667.864,72
TOTAL	2.300.000,00	300.000,00	2.456.223,10	2.367.864,72	4.756.223,10	2.667.864,72

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

	31/12/2025	31/12/2024
Tesorería	1.452.995,97	1.357.853,05
Otros activos líquidos equivalentes	-	-
Total	1.452.995,97	1.357.853,05

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

a.2) Pasivos financieros

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categorías a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es:

		CLASES					
		Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		TOTAL	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
CATEGORÍAS	Pasivos financieros a coste amortizado o coste	21.060.458,33	15.524.667,29	816.382,21	819.420,00	21.876.840,54	16.344.087,29
	TOTAL	21.060.458,33	15.524.667,29	816.382,21	819.420,00	21.876.840,54	16.344.087,29

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo, clasificados por categorías a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, es:

		CLASES					
		Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		TOTAL	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
CATEGORÍAS	Pasivos financieros a coste amortizado o coste	490.121,92	345.321,32	2.229.755,48	568.406,08	2.719.877,40	913.727,40
	TOTAL	490.121,92	345.321,32	2.229.755,48	568.406,08	2.719.877,40	913.727,40

b) Clasificación por vencimientos

b.1) Las clasificaciones por vencimiento de los activos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

	Vencimiento en años		
	1	2	TOTAL
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	2.345.847,34	1.100.000,00	3.445.847,34
Créditos a empresas	-	1.100.000,00	1.100.000,00
Otros activos financieros	2.345.847,34	-	2.345.847,34
Inversiones financieras	500,00	1.768.576,14	1.769.076,14
Valores representativos de deuda	-	-	-
Otros activos financieros	500,00	1.768.576,14	1.769.076,14
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	109.875,76	-	109.875,76
Clientes por ventas y prest.de servicios	68.382,76	-	68.382,76
Deudores varios	41.493,00	-	41.493,00
TOTAL	2.456.223,10	2.868.576,14	5.324.799,24

b.2) Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:



	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas	2.170.634,00	3.606.536,21	857.380,27	11.026.391,10	3.279.049,22	3.107.484,05	24.047.474,85
Deudas con entidades de crédito	490.121,92	3.038.959,34	807.121,55	10.974.933,86	3.228.897,72	3.010.546,17	21.550.580,56
Acreeedores por arrendamiento financiero	50.228,51	50.228,52	50.258,72	51.457,24	50.151,50	96.937,88	349.262,37
Otros pasivos financieros	1.630.283,57	517.348,35	-	-	-	-	2.147.631,92
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	549.243,40						549.243,40
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	81.388,34	-	-	-	-	-	81.388,34
Acreeedores varios	220.743,43	-	-	-	-	-	220.743,43
Personal	26.270,77	-	-	-	-	-	26.270,77
Anticipos de clientes	220.840,86	-	-	-	-	-	220.840,86
TOTAL	2.719.877,40	3.606.536,21	857.380,27	11.026.391,10	3.279.049,22	3.107.484,05	24.596.718,25

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

Durante el ejercicio no existe variación en el valor razonable, ni desde su designación.

No se han producido durante el ejercicio reclasificaciones de activos.

e) Compensación de activos y pasivos financieros

No se ha producido durante el ejercicio compensaciones de activos y pasivos financieros.

f) Activos cedidos y aceptados en garantía

A 31 de diciembre de 2025, no existen activos financieros entregados como garantías.

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

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito es el siguiente:

	Clases de activos financieros							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros (1)		Total	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2023	-	-	-	-	-	86.120,81	-	86.120,81
(+) Corrección valorativa por deterioro	4.077,46	-	-	-	-	306,00	4.077,46	306,00
(-) Reversión del deterioro	-	-	-	-	-	(5.587,97)	-	(5.587,97)
(-) Salidas y reducciones	-	-	-	-	-	-	-	-
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)	-	-	-	-	-	-	-	-
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2024	4.077,46	-	-	-	-	80.838,84	4.077,46	80.838,84
(+) Corrección valorativa por deterioro	-	-	-	-	-	22.345,97	-	22.345,97
(-) Reversión del deterioro	(2.480,71)	-	-	-	-	(6.808,28)	(2.480,71)	(6.808,28)
(-) Salidas y reducciones	-	-	-	-	-	-	-	-
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)	-	-	-	-	-	-	-	-
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2025	1.596,75	-	-	-	-	96.376,53	1.596,75	96.376,53

(1) Incluidas correcciones por deterioro originadas por el riesgo de crédito en los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar"

Durante el ejercicio 2025 se ha registrado unas pérdidas de 1.596,75 euros en la cuenta de pérdidas y ganancias procedentes de las distintas categorías de activos financieros.

h) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

Durante el ejercicio 2025 ni en 2024 no se han producido impagos de principal o intereses de los préstamos.

Durante el ejercicio 2025 se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias gastos por intereses financieros por importe de 666.300,94 euros, 343.748,05 euros en 2024, correspondientes a deudas con entidades de crédito.

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

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

	Pérdidas o ganancias netas		Ingresos financieros	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
CATEGORIA				
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, de los cuales:				
Cartera de negociación	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Otros	-	-	16.508,66	-
Activo a coste amortizado	-	-	11.955,75	454,19
Activo financiero a coste	-	-	-	-
Activo financiero a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-		
Derivados de cobertura	-	-		
TOTAL	-	-	28.464,41	454,19

Las pérdidas o ganancias netas procedentes de las distintas categorías de pasivos financieros definidas en la norma de registro y valoración novena, los gastos financieros calculados por aplicación del método

	Pérdidas o ganancias netas		Gastos financieros	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	-	-	(666.300,94)	(348.248,05)
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, de los cuales:				
Cartera de negociación	-	-		
Designados	-	-		
Otros	-	-		
Derivados de cobertura	-	-		
TOTAL	-	-	(666.300,94)	(348.248,05)

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

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 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 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 1.452.995,97 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 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). Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores mercantiles y fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que estos se cumplirían al 31 de diciembre de 2025.

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 el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la



Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

9.4 Transferencias de activos financieros

No han existido transferencias de activos financieros.

9.5 Fondos propios

Capital social.

Con fecha 12 de enero de 2024 a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley de SOCIMI"), la Sociedad realiza un aumento de capital social con cargo a reservas mediante la emisión de 4.940.003 nuevas acciones de 1,00€ de valor nominal cada una de ellas.

Como consecuencia de dicho aumento, la cifra del capital social queda establecido en la suma de 5.000.003€, representado mediante 5.000.003 acciones de 1,00€ de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.000.003, ambas inclusive.

Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas, y otorgan a sus titulares los mismos derechos.

Nombre	% Participación
Maria Isabel Parra Jimenez	25,00%
Cristobal Parra Jimenez	24,36%
Maria de los Ángeles Parra Jimenez	20,12%
Diana Parra García	8,12%
Diego Parra García	8,12%
Macarena Parra Garcia	8,12%
Álvaro de Torquemada Parra	2,44%
Lucía de Torquemada Avellán	1,22%
Adrián de Torquemada Pino	1,22%
Manuela García Sanchez	0,64%
Guillermo Parra Yagüe	0,21%
Cristobal Parra Yagüe	0,21%
Alejandro Parra Yagüe	0,21%
TOTAL	100,00%

Reserva legal.

El artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital establece que el 10% de los beneficios del ejercicio debe destinarse a la constitución de la reserva legal, hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social. Mientras no supere el límite indicado, solo podrá destinarse a la compensación

de pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

A 31 de diciembre de 2025 la reserva legal de la Sociedad asciende a 224.009,46 euros

Otras reservas.

La sociedad a 31 de diciembre de 2025 posee 11.259.305,96 euros de reservas voluntarias.

Aportaciones de socios.

La sociedad a 31 de diciembre de 2025 tiene registrado 349.791,83 euros de aportaciones de socios.

Prima de emisión.

La sociedad tiene registrada una prima de emisión por importe de 17.408.388,98 euros.

10. EXISTENCIAS.

La Sociedad no posee elementos considerados como existencias.

11. MONEDA EXTRANJERA.

No existen elementos de activo y pasivo denominados en moneda extranjera ni importes correspondientes a compras, ventas y servicios recibidos y prestados denominados en moneda extranjera.

12. SITUACIÓN FISCAL.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Bajo este régimen especial, la sociedad se encuentra sujeta a un tipo de gravamen del 0%.

La composición de los saldos corrientes con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:



Deudor	31/12/2025	31/12/2024
Hacienda Pública, deudor por IS	-	26.100,65
Activos por impuesto corriente	-	26.100,65
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	-
Acreedor	31/12/2025	31/12/2024
Hacienda Pública, acreedor por IS	153.624,58	111.135,10
Pasivos por impuesto corriente	153.624,58	111.135,10
Hacienda Pública, acreedora por IVA	144.657,69	106.831,68
Organismos de la Seguridad Social Acreedora	14.713,58	14.837,82
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	24.241,53	162.163,06
Otras deudas con las Administraciones Públicas	183.612,80	283.832,56

(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:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Importe del ejercicio 2025		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	4.479.551,87		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Impuesto sobre sociedades	414.603,46	-	414.603,46
Diferencias permanentes	413.733,39	-	413.733,39
Diferencias temporarias:	-	-	-
_ con origen en el ejercicio	-	-	-
_ con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-		
Base imponible (resultado fiscal)	5.307.888,72		
Base Imponible Previa sujeta al 0%	3.649.474,88		
Base Imponible Previa sujeta al 25%	1.658.413,84		
BASE IMPONIBLE AL 25%	414.603,46		
Cuota previa	414.603,46		
Retenciones y pagos fraccionados	(260.978,88)		
Cuota Íntegra	153.624,58		

(b) El desglose del gasto/ingreso por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2025 se detalla a continuación:

	1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido				3. TOTAL (1+2)
		a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:						
_ A operaciones continuadas	414.603,46	-	-	-	414.603,46	
_ A operaciones interrumpidas	-	-	-	-	-	

El desglose del gasto/ingreso por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2024 se detalla a continuación:

1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido				3. TOTAL (1+2)
	a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impuesto diferido de pasivo	
	Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:					
- A operaciones continuadas	47.703,50	-	-	-	47.703,50
- A operaciones interrumpidas	-	-	-	-	-

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 mínimo 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 el 20% del resultado que no ha sido distribuido estará sujeto al Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos (Modelo 237), resultado por este concepto una cuota tributaria de 153.624,58 euros.

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

(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.

La sociedad, antes del 1 de enero de 2022 mantenía unas reservas de 15.692.288,21 euros, conforme al siguiente detalle:

Reservas Voluntarias	15.692.288,21
TOTAL	15.692.288,21

c.1. 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 PROCEDENTES DE EJERCICIOS DONDE APLICA REGIMEN FISCAL SOCIMI					
Ejercicio	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general	TOTAL
2025	1.219.190,26	-	-	-	1.219.190,26
2024	356.399,79	-	-	67.619,13	424.018,92
TOTAL	1.575.590,05	-	-	67.619,13	1.643.209,18

c.2. 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 DE EJERCICIOS REGIMEN SOCIMI					
Ejercicio	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general	TOTAL
2025	3.260.361,61	-	-	-	3.260.361,61
2024	1.425.599,15	-	-	270.476,52	1.696.075,66
TOTAL	4.685.960,76	-	-	270.476,52	4.956.437,27

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 es de aplicación. No se ha realizado nunca una distribución de dividendos con cargo a reservas.

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

Ejercicio	Fecha acuerdo Junta General
2025	20/03/2026
2024	31/03/2025
2023	05/04/2024

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamientos y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley 11/2009.

Bienes Inmuebles:

Inmueble	Fecha de adquisición
Locales comerciales de Ramón y Cajal, 3 (Marbella)	1975
Garajes en Puerta del Mar (Marbella):	18/10/1984
Vivienda en Juan de la Rosa (Marbella)	1993
Local comercial en C.C de Guadalmina (Marbella)	31/01/2000
Locales comerciales y garajes en Araucaria (Málaga)	02/10/2003
Garajes en Edificio Sacio (Marbella)	2009

Locales comerciales y garajes Fases I y II de Los Arqueros Beach en San Pedro Alcántara (Marbella)	14/05/2014
Viviendas y garajes Fases III y IV de Los Arqueros Beach en San Pedro Alcántara (Marbella)	27/10/2014
Locales comerciales, viviendas y garajes Fase V de Los Arqueros Beach en San Pedro Alcántara (Marbella)	03/02/2015
Locales comerciales, viviendas turísticas, garajes y trasteros Fase I de Acqua en San Pedro Alcántara (Marbella)	07/07/2017
Locales comerciales, viviendas turísticas, garajes y trasteros Fase II de Acqua en San Pedro Alcántara (Marbella)	24/10/2017
Viviendas turísticas y garajes Fase IV de Acqua en San Pedro Alcántara (Marbella)	06/06/2018
Locales comerciales y garajes en Araucaria (Málaga)	08/10/2021
Locales comerciales, viviendas turísticas, garajes y trasteros en Severo Ochoa (Marbella)	11/01/2022
Viviendas turísticas en Calle Duende (Málaga)	01/12/2022
Local comercial en Oñate (Guipúzcoa)	01/12/2023
Local comercial en Utebo (Zaragoza)	30/07/2024
Locales destinados a oficinas en el Polígono Residencial Alameda (Málaga)	19/12/2024
Local comercial en Alicante (Guipúzcoa)	11/03/2025
Local comercial en Madrid	24/04/2025
Local comercial en Benidorm (Alicante)	10/06/2025
Local comercial en Adra (Almería)	29/12/2025

Participaciones en el capital de entidades:

No existen participaciones en otras entidades

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

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. Estos activos son los identificados en el apartado f) anterior.

El balance a efectos SOCIMI cumple con el requisito mínimo del 80% de inversión al que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012.

- 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.

No es de aplicación.



13. INGRESOS Y GASTOS

13.1. Ventas e ingresos.

Los ingresos por ventas y prestaciones de servicios se corresponden con la actividad que realiza la empresa, según el siguiente detalle:

Descripción de la actividad	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Prestaciones de servicios	6.257.453,46	5.438.453,40
Total INCN	6.257.453,46	5.438.453,40

13.1.1. Información sobre los contratos con clientes.

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

Cifra de Negocios por Mercado Geográfico	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Nacional, total:	6.257.453,46	5.438.453,40
Resto Unión Europea, total:	-	-
Resto del mundo, total:	-	-
Total INCN	6.257.453,46	5.438.453,40

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

Cifra de Negocios por Categoría de Clientes	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Clientes Extranjeros	-	-
Clientes Nacionales, de los cuales:	6.257.453,46	5.438.453,40
Sector Privado	6.257.453,46	5.438.453,40
Total INCN	6.257.453,46	5.438.453,40

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

Cifra de Negocios por la duración del contrato	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Contratos a corto plazo	6.257.453,46	5.438.453,40
Contratos a largo plazo	-	-
Total INCN	6.257.453,46	5.438.453,40

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

Cifra de Negocios en función del calendario de transferencia	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Servicios transferidos en el ejercicio	6.257.453,46	5.438.453,40
Total INCN	6.257.453,46	5.438.453,40

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

Cifra de Negocios en función del canal de venta	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Servicios prestados directamente a clientes	4.137.022,94	3.411.500,98
Servicios prestados a través de intermediarios	2.120.430,52	2.026.952,42
Total INCN	6.257.453,46	5.438.453,40

13.2. Gastos

Los gastos del ejercicio se corresponden con los siguientes:

Detalle de gastos	31/12/2025	31/12/2024
1. Aprovisionamientos	(425.514,31)	(349.543,21)
a) Consumo de mercaderías	(16.447,01)	(12.459,15)
b) Comisiones de agencias	(409.067,30)	(337.084,06)
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-	-
3. Gastos de personal	(614.728,05)	(583.829,75)
a) Sueldos y salarios	(473.717,99)	(449.104,78)
b) Gastos Seguridad Social	(143.370,58)	(134.724,97)
c) Provisiones	2.360,52	
4. Otros gastos de explotación	(1.961.545,90)	(1.839.122,48)
a) Servicios exteriores	(1.651.279,76)	(1.664.774,87)
b) Tributos	(278.985,68)	(151.891,32)
c) Otros gastos de gestión corriente	(7.393,98)	(26.694,26)
d) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(23.886,48)	4.237,97

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Al cierre del ejercicio existen las siguientes provisiones:

	31/12/2025	31/12/2024
Provisiones a corto plazo	24.098,45	11.729,69



15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE.

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

16. RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL.

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

17. TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO.

No han existido acuerdos basados en instrumentos de patrimonio.

18. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS.

No existen subvenciones, donaciones ni legados que deben reconocerse en el patrimonio neto.

19. COMBINACIONES DE NEGOCIOS.

No se ha producido ninguna combinación de negocios durante el ejercicio, entendiendo como combinación de negocios aquellas operaciones en las que se adquiere el control de uno o varios negocios.

20. NEGOCIOS CONJUNTOS.

No existen negocios conjuntos.

21. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS.

No existen activos no corrientes mantenidos para la venta ni operaciones interrumpidas.

22. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

No existen hechos posteriores acaecidos con posterioridad al cierre de estas cuentas, que puedan provocar una información adicional en la memoria de estas cuentas anuales.

23. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.

A efectos de la presentación de las Cuentas Anuales una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, análoga en el artículo 42 del Código de Comercio. La sociedad forma grupo de coordinación, que se haya bajo una única unidad de decisión, con las siguientes sociedades.

NIF	Denominación	Domicilio	F. Jurídica
B92473230	Corporación Crisán Marbella, S.L.	Avenida Ramon Y Cajal 5 1. 29601, Marbella (Malaga). España	Sociedad Limitada
B93099521	Nueva Hotel Bellamar, S.L.	Avenida Ramon y Cajal, 3 - PISO 2, Marbella, 29601, Malaga	Sociedad Limitada
E93229367	Hermanos Parra Jimenez	Avenida Ramon y Cajal, 3, Marbella, 29601, Malaga	Comunidad de bienes
B44640571	NRM Prom. Inmobiliaria 2022, S.L.	Avenida Ramon y Cajal, 3, Marbella, 29601, Malaga	Sociedad Limitada
E93623957	Familia Parra	AV RAMON Y CAJAL, Nº 3 29601, MARBELLA, MALAGA	Comunidad de bienes

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

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2024	Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única
Gastos por recepción de servicios	262.347,23

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2024	Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única
Gastos por recepción de servicios	374.418,07

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2025	Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única
A) ACTIVO NO CORRIENTE	1.100.000,00
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.100.000,00
Créditos a empresas	1.100.000,00
B) ACTIVO CORRIENTE	2.345.847,34
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.345.847,34
Otros activos financieros	2.345.847,34
D) PASIVO CORRIENTE	81.388,34
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	81.388,34
Proveedores empresa del grupo y asociadas	81.388,34

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2024	Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única
A) ACTIVO NO CORRIENTE	1.100.000,00
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.100.000,00
Créditos a empresas	1.100.000,00
B) ACTIVO CORRIENTE	2.284.981,64
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.284.981,64
Otros activos financieros	2.284.981,64
D) PASIVO CORRIENTE	68.196,63
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	68.196,63
Proveedores empresa del grupo y asociadas	68.196,63

24. OTRA INFORMACIÓN.

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

Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexo						
	Hombres		Mujeres		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Consejeros	-	-	-	-	-	-
Altos directivos (no consejeros)	1	1	-	-	1	1
Jefe de departamento y sección	2	2	1	1	3	3
Oficiales	2	2	2	1	4	3
Otros	3	3	5	6	8	9
Total personal al término del ejercicio	8	8	8	8	16	16

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

	Total	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Consejeros	-	-
Altos directivos (no consejeros)	1	1
Jefe de departamento y sección	3	5
Oficiales	4	10
Otros	8	-
Total personal	16	16

No existen personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad mayor o igual del 33% por categorías.

Los honorarios percibidos por los auditores de cuentas y de las sociedades pertenecientes al mismo grupo de sociedades a la que perteneciese el auditor, o sociedad con la que el auditor esté vinculado

por propiedad común, gestión o control, ascienden a 11.000,00 euros en el ejercicio 2024, correspondiendo en su totalidad a trabajos de auditorías de cuentas.

25. INFORMACIÓN SEGMENTADA.

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

Descripción de la actividad	Cifra de negocios	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Alojamientos turísticos	3.349.865,51	3.319.114,60
Arrendamientos de locales	2.788.520,29	2.007.277,40
Arrendamientos garajes y trasteros	72.066,89	68.059,84
Arrendamientos de vivienda	25.881,64	25.110,24
Otros ingresos relacionados con arrendamientos	21.119,13	18.891,32
Total	6.257.453,46	5.438.453,40

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

Descripción del mercado geográfico	Cifra de negocios	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Nacional, total:	6.257.453,46	5.438.453,40
Resto Unión Europea, total:	-	-
Resto del mundo, total:	-	-
Total	6.257.453,46	5.438.453,40

26. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.

La sociedad no posee "Derechos de emisión de gases de efecto invernadero" y tiene información relevante que relevar en las cuentas anuales respecto a esta cuestión.



27. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.

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

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	10,00	13,00
Ratio de las operaciones pagadas	9,75	13,13
Ratio de las operaciones pendientes	0,18	0,22
	Importe	Importe
Total pagos realizados	11.826.625,33	8.529.214,07
Total pagos pendientes	222.031,35	141.544,36

	Ejercicio 2025		Ejercicio 2024	
	Importe	%	Importe	%
Volumen Monetario y N.º Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad				
Volumen Monetario	4.110.206,19	34,11%	5.457.274,64	62,94%
Número de facturas	3.368,00	34,11%	3.108,00	62,94%

SOLVENTO GROUP 2022 SOCIMI

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Solvento Group 2022 Socimi fue constituida el día 29 de septiembre de 2022, acogéndose al régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"). Con fecha 3 de febrero de 2023, la Sociedad ejecutó una fusión por absorción, en la que se incorporaron las sociedades Solvento Investments Group 22, S.L., Aqua Apartments, S.L.U., Aqua Apartments Familia, S.L.U. y Nueva Ramoncater Investments Group, S.L.U., todas ellas participadas al 100% por los mismos socios. Asimismo, la Sociedad comenzó a cotizar en el mercado BME Scaleup el 18 de marzo de 2024.

El principal objeto social de la Sociedad es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, con el objetivo de generar rendimientos atractivos para los inversores, manteniendo un perfil de riesgo controlado. Para ello, la Sociedad invierte en distintos tipos de activos inmobiliarios, incluyendo apartamentos turísticos, locales comerciales, oficinas, aparcamientos y trasteros, entre otros.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha continuado con la explotación de la totalidad de sus activos, manteniendo niveles de ocupación cercanos al 100% en sus unidades destinadas al arrendamiento. La evolución del negocio ha estado sustentada en la estabilidad de los contratos y en la calidad y solvencia de los inquilinos.

En línea con la estrategia de crecimiento, en marzo de 2025 se formalizó la adquisición de un local comercial en Alicante por un importe de 2,7 millones de euros, arrendado a Aldi. Asimismo, durante el ejercicio se han completado diversas adquisiciones, incluyendo un local comercial en la calle Conde de Peñalver (Madrid) por 3,3 millones de euros, un activo en Benidorm por 1,4 millones de euros arrendado a Carrefour y un local comercial en Adra (Almería) por 2,1 millones de euros arrendado a Burger King, consolidando la presencia de la Sociedad en ubicaciones estratégicas y con operadores de primer nivel.

Adicionalmente, se han incorporado a pleno rendimiento las inversiones realizadas en ejercicios anteriores, como el local comercial en Utebo (Zaragoza) y las oficinas en Málaga, cuyos arrendatarios principales son Ilunion Outsourcing y Medac.

De cara al ejercicio 2026, se prevé la ejecución de la opción de compra firmada en 2023 sobre un complejo turístico de 51 apartamentos situado en la zona de La Merced (Málaga), por un importe total de 13,5 millones de euros, lo que supondrá un nuevo hito en la estrategia de crecimiento de la Sociedad.



Durante 2025, la Sociedad ha continuado con el plan de rotación de activos iniciado en el ejercicio anterior, centrado en la desinversión de determinados apartamentos turísticos situados en San Pedro Alcántara bajo la marca "Aqua Vento".

En este contexto, se han ejecutado las ventas de 7 unidades residenciales, generando plusvalías por importe de 2,8 millones de euros, que han contribuido de forma significativa al resultado del ejercicio. Esta estrategia responde a la optimización del portfolio, priorizando activos con mayor estabilidad de ingresos y visibilidad a largo plazo.

De cara a 2026 se prevé continuar con este proceso de rotación, con la venta de 6 apartamentos adicionales de "Aqua Vento" por 4,2 millones de euros y del complejo "Aqua Duende" por 3,1 millones de euros. Con estas desinversiones se espera obtener unas plusvalías de unos 3 millones de euros, lo que permitirá reforzar la posición de liquidez de la Sociedad y contribuir a la financiación parcial de nuevas inversiones, incluyendo el proyecto de La Merced.

El ejercicio 2025 ha cerrado con una cifra de ingresos de 6,3 millones de euros, por encima de las previsiones (+6,5%) y por encima del año 2024 (+15%). Este crecimiento se explica principalmente por la actualización de rentas conforme a contratos, la contribución de las nuevas adquisiciones y la evolución favorable del negocio de apartamentos turísticos en términos de ocupación y precios (ADR)

El EBITDA ha experimentado un crecimiento significativo respecto al ejercicio anterior, alcanzando una cifra de 3,7 millones de euros (+36%), reflejo del apalancamiento operativo del modelo de negocio y de las inversiones realizadas.

El resultado neto ascendió a 4,5 millones de euros (+111%), viéndose especialmente impulsado por las plusvalías generadas en el proceso de desinversión de activos.

Para el ejercicio 2026 se estima una cifra de ventas de 6,3 millones de euros, lo que supondría un aumento del 2%. Dicho incremento se explicaría por los ajustes de las rentas según contratos más la renta de los locales adquiridos y por las mejores previsiones de ADR y ocupación de los apartamentos turísticos. El EBITDA se estima en unos 4 millones (+7%), mientras que el resultado neto alcanzaría los 4,8 millones de euros (+7%).

A 31 de diciembre de 2025, el valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad se mantiene en niveles sólidos, 97,6 millones de euros (84,6 millones de euros en 2024) respaldado por la estabilidad del mercado inmobiliario y la calidad del portfolio. Este valor con respecto al valor neto contable de dichos activos inmobiliarios supone una plusvalía latente de 46,3 millones de euros (40,5 millones de euros en 2024).

La rentabilidad bruta de los activos inmobiliarios se mantiene en niveles similares a los del ejercicio

anterior, en torno al 6,4%.

El ratio de endeudamiento (LTV) ha aumentado ligeramente respecto a 2024 (22% frente al 19%) como consecuencia de las nuevas inversiones realizadas y mayor deuda solicitada (7,5 millones de euros), si bien se mantiene en niveles prudentes y acordes con la política financiera de la Sociedad. Para 2026 se espera subir dicho LTV al 28% con la compra de La Merced y la obtención de los 10 millones de euros adicionales.

En términos de liquidez, la Sociedad no ha presentado tensiones de tesorería durante el ejercicio 2025, manteniendo una sólida posición financiera y adecuados ratios de solvencia.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha cumplido con la normativa de morosidad, manteniendo un periodo medio de pago a proveedores reducido y en línea con ejercicios anteriores, reflejo de su adecuada gestión financiera.

Dada la naturaleza de la actividad de la Sociedad, no se identifican impactos medioambientales significativos derivados de su actividad.

Asimismo, la Sociedad no ha desarrollado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene una estructura organizativa reducida, contando con un empleado que desempeña funciones de dirección general, en coordinación con el órgano de administración.

No han tenido lugar hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten de forma significativa a las cuentas anuales del mismo.

SOLVENTO GROUP 2022 SOCIMI, S.A.

Los Administradores de la Sociedad SOLVENTO GROUP 2022 SOCIMI, S.A., con fecha 20 de marzo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

Guillermo Parra Yagüe

D.N.I.: 78969359D

Álvaro de Torquemada Parra

D.N.I.: 27343139A

María Diana Parra García

D.N.I.: 78969674W

María Isabel Lima Parra

D.N.I.: 27336252Q

01/11/11

01/11/11





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

2025



Índice

1. PRESENTACIÓN 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 INFORMACION FINANCIERA	17
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN.....	18



1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD

Solvento Group 2022 Socimi S.A. (en adelante SOLVENTO o sociedad) es una sociedad española con CIF A-72.565.294, constituida por tiempo indefinido y con domicilio en Avenida Ramón y Cajal, 3, en Marbella-Málaga. Fue constituida por tiempo indefinido ante el notario Alberto Hinojosa Bolívar bajo número de protocolo 3425 el día 29 de septiembre de 2022. La sociedad consta inscrita en el Registro Mercantil de Málaga con fecha 14 de noviembre de 2022 tomo 6244, folio 151, inscripción 1 con hoja MA-170370.

Con fecha 15 de noviembre de 2022, la sociedad se acogió al régimen fiscal especial aplicable a las sociedades Anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMIS”) previsto en la ley 11/2109, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de inversión en el mercado Inmobiliario (la “ley SOCIMI”).

Las acciones de la Sociedad estarán admitidas próximamente a negociación en el mercado BME Scale up.

La Sociedad tiene por objeto social:

-La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la ley 37 barra 1992, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el valor añadido.

-La tenencia de participaciones en el capital de otra socimis o en el capital de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que están sometidas a un régimen similar al establecido para las socimis en cuanto a la política obligatorias, 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 solicitadas al mismo régimen establecido para la sociedad en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley de sociedad.

-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, o la norma que sustituya en el futuro.

-Promoción inmobiliaria.

-La construcción de edificios tanto de carácter residencial como no residencial.

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

En la actualidad, la sociedad cuenta con 16 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.



La composición actual del Consejo de administración es de tres miembros que a continuación se detallan:

- **Presidente:** Doña María Parra García
- **Secretario:** Don Álvaro de Torquemada Parra
- **Vocal:** Don Guillermo Parra Yagüe
- **Vocal:** Doña María Isabel Lima Parra

Ambos cuatro son consejeros delegados mancomunados.

El CEO de la compañía es Francisco Giménez Pérez del pulgar.

El Consejo de administración se reúne trimestralmente.

Existe un comité de dirección que se reúne quincenalmente formado por el consejo de administración y el CEO de la compañía.

La sociedad está compuesta por las siguientes áreas de negocio o departamentos:

- Departamento de desarrollo de negocio e inmobiliaria.
- Departamento de Administración y Finanzas.
- Departamento de apartamentos turísticos.
- Departamento de Dirección General.

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 y a su vez del CEO de la compañía, que 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 se encuadra en un plan estratégico trianual que se aprueba en diciembre de cada año en el cual se incluyen los presupuestos correspondientes. Genéricamente está centrada en maximizar el beneficio y el reparto de dividendos, así como el crecimiento de la compañía en fondos propios y valor de los activos. También se optimiza la rentabilidad las inversiones de los activos inmobiliarios en cartera, rotándolos de forma periódica. En cuanto al ámbito geográfico, la estrategia de la compañía planea continuar su expansión por Andalucía sin descartar el resto de España. De hecho, cuatro de los últimos seis activos adquiridos han sido en Madrid, Alicante, Zaragoza y Benidorm. También se apuesta por la diversificación en otras áreas de negocio.

Código de conducta: la dirección de la sociedad está estudiando la aprobación de 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 evitar acciones y procedimientos ilícitos. La sociedad es la 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 relativos 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. Además, la sociedad tiene un plan de formación para que el personal mantenga sus conocimientos a nivel financiero y estratégico totalmente actualizados. Se trata de diversos cursos que cubren diversas áreas de conocimiento, además de estar al día en los cambios que se producen a nivel social y de jurisprudencia. El departamento jurídico está subcontratado con un despacho local, contratando a otros despachos de primer nivel si la ocasión así lo requiera.



En este sentido se cabe destacar que los perfiles de los principales responsables de control y supervisión de la información financiera incluye las siguientes capacidades:

- Formación universitaria en la Administración y Dirección de Empresas.
- Formación de postgrado en auditorías internas y dirección de empresas.
- Experiencia en áreas financieras en medianas empresas y pymes y despachos de consultoría en diferentes campos.
- Experiencia en auditoría.
- Experiencia en dirección financiera.
- Experiencia en dirección general.

El control de la información interna de la sociedad se lleva a cabo por el responsable de cada una de las áreas. Cada uno de ellos se encarga que la información de su área esté totalmente actualizada para el proceso de toma de decisiones. Toda información que llega a la empresa es almacenada digitalmente para que esté disponible de un modo rápido y eficaz en el momento en que se requiera. En caso de recepcionar documentos físicos, los de mayor importancia se escanean. Toda la documentación se gestiona en red y además está colgado en la nube de forma que todos pueden acceder a la misma con los permisos correspondientes. En la misma nube se guarda copia de seguridad de toda la información. Tenemos una empresa informática que lleva a cabo el mantenimiento de los servidores.

Área de Dirección general:

Las funciones que destacar son:

- Elegir y definir la estrategia y política general de la empresa a corto, medio y largo plazo, todo ello de la mano del Consejo de Administración garantizando un crecimiento rentable acorde a los objetivos planteados en el plan estratégico de la empresa.



- Verificación del grado de cumplimiento de los presupuestos establecidos en el plan estratégico.
- Decidir las estrategias políticas y objetivos de cada departamento de la mano de los responsables de cada una de ellas, así como la correcta coordinación entre las mismas.
- Promover y Participar en la identificación 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, de la evaluación de los directivos, elaboración y presentación del plan estratégico trianual.
- Elaborar propuestas que garanticen el aumento de la cifra de negocio y su rentabilidad.
- Representar institucionalmente a la compañía.

Área financiera:

Las funciones 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 formulación de la estrategia de la compañía, mediante el manejo y mejora de los modelos de proyección a largo plazo, así como la valoración interna de la empresa.
- Consolidación de información y análisis para el Consejo de administración.



- Gestión de las auditorías financieras y cuentas anuales.
- 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.
- Diseños de reporte de seguimiento por departamento en el ERP.
- 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:

- Procedimiento de cierre financiero periódico.
- Procedimiento de emisión de facturas a clientes.
- Procedimiento de recepción contabilización y pago de facturas recibidas.
- Procedimiento de cash Flow.
- Procedimiento de revisión de presupuestos versus real.

Las etapas que sigue el proceso financiero para conseguir sus objetivos son los siguientes:

- Recolección de información para configurar los estados financieros.
- Homogeneización de información para que pueda ser entendida por la dirección y todos los usuarios que necesiten utilizar.
- Identificación de los métodos de análisis.
- Comparar periódicamente los balances y cuentas de resultados provisionales con respecto al real.
- Determinar la variación 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 KPIS más importantes de la sociedad: EBITDA, ROE, ROA, LTV, etc.

-Plan financiero:

- Se elabora el presupuesto anual y se van comparando con los cierres mensuales para llevar el control de dicho plan.
- Se verifica 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 de desarrollo de negocio e inmobiliario (compra/venta y alquiler):

Las funciones son:

- Elaborar el plan de inversiones y desinversiones del plan estratégico.
- Búsqueda de nuevos operadores, así como la recomercialización.
- Análisis de la rentabilidad por activo.
- Estudio de mercado periódicos.
- Análisis y estudio de propuestas de operaciones de inversión.
- Gestión de contratos de arrendamiento.
- Relación con los arrendatarios.
- La estructuración de los contratos de alquiler, así como la revisión del cumplimiento de los incrementos de rentas (revisiones según contrato).



- Seguimiento de ventas de los operadores y estudio de tasas de esfuerzo.
- Negociación de bonificaciones y de acuerdos adicionales al contrato.

Los procedimientos más destacados que se manejan en el área financiera son los siguientes:

- Procedimiento de estudio de inversiones y desinversiones.
- Procedimiento de cierre de cobros mensuales periódico (alquileres).
- Procedimiento de emisión de facturas a clientes (alquileres).
- Procedimiento de revisión de facturas recibidas antes de su contabilización.
- Procedimiento de impago de clientes.
- Procedimiento de revisión de rentas.

Área de Apartamentos turísticos:

Las funciones son:

- Desarrollo del plan integral de gestión.
- Elaboración del presupuesto de gastos e ingresos. Revisión trimestral con el forecast correspondiente.
- Reporting mensual del Estado de reservas.
- Programación de las guardias, vacaciones, etc. del personal.
- Supervisión y coordinación del check-in y check-out de los complejos turísticos.
- Dirección coordinación y supervisión de los distintos equipos de gestión.
- Supervisión del estado de los inmuebles asignando el importe de capex para cada año.
- Velar por el cumplimiento de la norma ISO 9001 y 14000.

Los procedimientos más destacados que se manejan en el área financiera son los siguientes:



- Procedimiento de estudio de nuevas inversiones y desinversiones de apartamentos turísticos.
- Procedimiento de facturación diaria vía PMS “Ofihotel”.
- Procedimiento de check in y check out de los huéspedes.
- Procedimiento de limpieza y reparaciones de los apartamentos.
- Procedimiento de satisfacción de clientes.
- Procedimiento de revisión de precios para incremento de las reservas.

4. EVALUACION 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 adoptadas y aprobadas por la 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, 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 conflicto de interés. La morosidad en el pago de los alquileres de los locales comerciales.



- **Riesgos de la situación macroeconómica:** incremento de los niveles de desempleo y de la inflación.
- **Riesgos financieros:** subida del Euribor, por tanto, genera dificultad para la obtención de financiación para el desarrollo de determinados proyectos, y mantener nivel de endeudamiento.
- **Riesgos fiscales:** posibles modificaciones en la legislación aplicable y aplicación del régimen fiscal de 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 las siguientes:

- **Registro y valoración de los activos propiedad de la sociedad:** en el proceso de adquisición de los activos está plenamente involucrado el departamento financiero y el desarrollo de negocio, los cuales analizan los elementos susceptibles de ser activados como el 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. Esto se analiza junto con el personal técnico y se consensua con los auditores para evitar cualquier discrepancia.
- **Pago y tratamiento de inversiones y gastos:** 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 gastos comunes, así como de los pagos que se realizan por ambos conceptos y evitar así errores contables. Departamento financiero junto con dirección establece y define las políticas de capitalización y políticas de gastos de cara a asegurar el correcto registro contable, se monitoriza de manera mensual con un mayor nivel de vigilancia en los cierres de cada trimestre para la elaboración de los estados



financieros y cierres anuales. De esta manera, cada factura recibida por la sociedad es supervisada por el responsable del departamento que origina la compra, y una vez aprobadas se registran 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 hay ningún error tanto en la supervisión como en el registro contable. Se asegura que todos los pagos realizados están soportados por facturas supervisadas y firmadas existiendo una adecuada segregación de funciones. Los pagos se autorizan por los consejeros delegados y el CEO de la compañía.

- **Impagos y gestión de morosidad:** la sociedad interpreta la morosidad como uno de los principales riesgos operativos y por este motivo se establecen los mecanismos con el fin de minimizar los posibles impagos por un lado existe un proceso de evaluación de la conveniencia de un determinado operador mediante el examen de su información financiera (viendo además la tasa de esfuerzo que le supone el pago del alquiler mensual). La sociedad ha establecido un protocolo de comunicaciones interno para solventar esa situación, de forma que mensualmente el departamento financiero envía un estado de deuda por cliente que hace llegar al departamento de desarrollo de negocio e inmobiliario y es este último es el que se comunica con el operador para la reclamación del pago pendiente, primero vía telefónica, y luego vía correo electrónico, si transcurrido un mes no se ha producido el pago se inician las acciones judiciales y procesales.
- **Fraude:** se trata de un riesgo que la sociedad identifica como muy relevante, puesto que el hecho de que los estados financieros pueden no reflejar fielmente el patrimonio, los flujos efectivo y la situación financiera hace la sociedad adopte medidas para que se evite estas serían: un mantenimiento férreo es el sistema de control interno por parte del departamento financiero y realizar las auditorías de las cuentas anuales de la sociedad llevando a cabo las revisiones semestrales por parte de la firma de autoría independiente contratada.
- **Riesgo LOPD:** 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 y generados por la propia compañía. En la normativa implantada por la sociedad se especifican los controles y mecanismos que garanticen el cumplimiento de dicha norma.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La sociedad entiende por control, toda aquella actividad que se lleve a cabo por parte del CEO que suponga asegurar el seguimiento de las instrucciones dadas por la Dirección General para minimizar los riesgos que suponga un impacto relevante.

- **Planificación y presupuestación:** la Dirección General de la sociedad se encarga de elaborar y acordar anualmente unos presupuestos consensuados con el Consejo de administración. Estos presupuestos anuales enmarcan en un plan estratégico. El departamento financiero y la Dirección General realizan el seguimiento trimestral de los presupuestos con el fin de conocer el grado de cumplimiento de los mismos.
- **Dirección financiera:** una de las responsabilidades de la dirección financiera es la definición, selección y actualización de las políticas contables que son relevantes para el negocio y forma parte de la normativa que esté en vigor. Asimismo, el departamento financiero define el plan de cuentas que utiliza la sociedad. Para facilitar la difusión y aplicación de estas normas, se ha revisado manuales para cada proceso crítico de la sociedad, así como manual al uso para garantizar la homogeneidad de criterio y de la información financiera en la empresa. Estas normas siguen un proceso de revisión anual para garantizar su conformidad con la regulación vigente.

El procedimiento de facturación está vinculado al departamento de administración, emitiéndose la factura correspondiente a cada operador o arrendatario según las condiciones pactadas en el contrato.



- **Servicios profesionales externos:** la sociedad tiene contratado los servicios profesionales externos especializados para la asesoría contable y fiscal, laboral, jurídico y de auditoría.
- **Proceso de cierre y reporte:** para el control de la información financiera, se realiza una serie de reportes mensuales tanto para la Dirección General como para el Consejo de administración y la Junta de accionistas.

El área financiera elabora estos reportes utilizando para ello el programa contable donde se introducen todos los asientos contables con el fin de obtener un balance y una cuenta de explotación, la cual es dividida a su vez por cada uno de los centros de costes que componen la empresa, con el fin de poder realizar análisis exhaustivos por centros de costes o unidad de negocio, esta información es analizada por la dirección para la toma de decisiones ya que se compara con el presupuesto anual. Una vez obtenido esos dichos informes, se prepara un informe para el Consejo de administración mediante gráficos para el análisis tanto de balance como de cuenta de resultados. El ERP (Enterprise Resource Planning) utilizado para el reporte financiero es Sage 200, el cual permite llevar un control de costes por unidad de negocio, adaptando a las normas de NPGC, con lo que la extracción de la información financiera se resulta sencilla y manejable. El acceso de información está restringido a un número limitado de usuarios y las entradas y modificaciones en el sistema son fácilmente tratables. 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, siendo una empresa informática externa la que lleva la adecuada seguridad de estos sistemas.

Desde este ERP, la sociedad lleva a cabo la gestión contable y financiera analítica y presupuestaria, también se utiliza para la gestión la hoja Excel.

Además de Sage la empresa tiene otro programa de gestión de documentación, “Docuware” que facilita la introducción de los mismos en el sistema, evitando posibles errores a la hora de transcribir los documentos.

Las cuentas anuales son revisadas, previamente a su presentación al Consejo de administración, por el director financiero y comentadas con el Director General. Toda la información que va a ser aprobada se envía con al menos una semana de



antelación. 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 resultarán 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. INFORMACION Y COMUNICACIÓN DE LA INFORMACION FINANCIERA:

Tal y como se ha explicado en este documento, la sociedad realiza cierres mensuales, trimestrales y anuales, así como también elabora 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 este. La sociedad mantiene contacto directo con los accionistas, dando 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.

7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACION

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 CEO de Solvento Group 2022 Socimi, S.A. mantiene también una posición de supervisión continua de 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 del departamento financiero con el CEO, así como con el asesor externo permite que la información publicada en la web, las presentaciones corporativas, las declaraciones realizadas y del resto de la información y emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Scale up.

