



Documento inicial de acceso al mercado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity de las acciones de Cupulas Properties SOCIMI, S.A.U.

Junio 2025



El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (el “**Mercado**” o “**BME Scaleup**”) de la totalidad de las acciones de la sociedad Cupulas Properties SOCIMI, S.A.U. (“**Cupulas Properties**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**”, o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular 1/2025, de 10 de abril, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity, (en adelante, “**Circular 1/2025**”), designándose a Orbyn Capital Markets, S.L.frU. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2025 y en la Circular 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante, “**Circular 4/2023**”).

Los inversores de empresas negociadas en BME Scaleup deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en BME Scaleup debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Inicial de Acceso al Mercado al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (el “**Documento Informativo**”, “**Documento**” o el “**DIAM**”) con anterioridad a la toma de cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. BME Scaleup se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Orbyn Capital Markets, S.L.U. con domicilio social en calle Lagasca 120, portal oficinas, 28006, Madrid y provista de N.I.F. número B-88122825, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 37837, folio 51, hoja M-673958, inscripción 1ª, Asesor Registrado en el segmento de BME Scaleup de BME MTF Equity, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023 de BME Scaleup,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que Cupulas Properties SOCIMI, S.A.U. cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento Inicial de Acceso al Mercado, exigido por la Circular 1/2025 de BME Scaleup.

Tercero. Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que Cupulas Properties ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

1. Información general y relativa a la compañía y su negocio	9
1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante..9	
1.2. Auditor de cuentas de la sociedad	9
1.3. Identificación completa de la sociedad y objeto social.....	10
1.3.1. Nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web.....	10
1.3.2. Objeto Social	11
1.4. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas	12
1.4.1. Descripción general de la Sociedad.....	12
1.4.2. Modelo de negocio y ventajas de la estrategia de inversión de la Sociedad	13
1.4.3. Política y enfoque de inversión	16
1.4.4. Evolución del Mercado Real Estate y de Hoteles	16
1.5. Necesidades de financiación del emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.	18
1.6. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad	20
1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados.	23
1.6.2. Informe de valoración de los activos inmobiliarios realizado por un experto independiente de acuerdo con los criterios internacionalmente adoptados.....	28
1.7. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre una posible concentración en determinados productos...)	29
1.7.1. Diversificación geográfica.....	29
1.7.2. Diversificación de activos	29
1.7.3. Diversificación de arrendatarios.....	29
1.7.4. Diversificación de proveedores	30
1.8. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor .31	
1.9. Información financiera	31
1.9.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente al menos al	

	último ejercicio o periodo más corto de actividad. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimiento de Incorporación.	31
1.9.2.	En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.....	46
1.9.3.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor	47
1.9.4.	Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes	47
1.9.5.	Descripción de la política de dividendos.....	47
1.10.	Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.	47
1.11.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.	48
1.12.	En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas.	49
1.13.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor	50
1.13.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.....	50
1.13.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información:	51
1.13.3.	Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo	53
1.13.4.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada.	

Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control	53
1.13.5. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento	53
1.13.6. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.....	54
1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica	54
1.15. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 10*% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.....	54
1.16. Declaración sobre el capital circulante	55
1.17. Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía	55
1.18. Factores de riesgo	55
1.18.1 Riesgos relacionados con la actividad y gestión de la Sociedad	56
1.18.2 Riesgos operativos	59
1.18.3. Riesgos asociados con el sector inmobiliario y de Alojamientos Urbanos	61
1.18.4. Riesgos Legales y Regulatorios.....	62
1.18.5. Riesgos Financieros	64
1.18.6. Riesgo sobre las acciones de la Sociedad	65
2. Información relativa a las Acciones	68
2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación	68
2.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado	69
2.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	69
2.4 Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	70
2.5 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup	70
2.6 Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la sociedad.....	70
2.7 En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función	72

3. Otras Informaciones de Interés	74
4. Asesor Registrado y otros expertos o asesores.....	76
4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	76
4.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor..	77
4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	77
5. Tratamiento de datos de carácter personal	79
ANEXO I. Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 e Informe de Auditoría.....	80
ANEXO II. Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 e Informe de Auditoría.....	123
ANEXO III. Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.	173
ANEXO IV. Informe de Valoración de las acciones y activos inmobiliarios de la Sociedad....	176
ANEXO V. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.....	208

1.

Información general y relativa a la compañía y su negocio



1. Información general y relativa a la compañía y su negocio

1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

D. Ghislain Le Page, en nombre y representación de Cupulas Properties SOCIMI, S.A.U. (Cupulas Properties), en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 14 de mayo de 2025, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Inicial de Acceso al Mercado, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2025.

D. Ghislain Le Page como responsable del presente Documento Inicial de Acceso al Mercado, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.2. Auditor de cuentas de la sociedad

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio social finalizado el 31 de diciembre de 2023 y las cuentas anuales individuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, que se adjuntan al presente DIAM como Anexos I y II han sido auditadas por ACM AUDIT & PARTNERS, S.L., sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 44283, Folio 170, Hoja M-780619; e inscrita en el instituto de Auditores Censores Jurados de Cuentas de España, con número de R.O.A.C.S2621.

Igualmente, ACM AUDIT & PARTNERS, S.L., fue designado auditor de cuentas de la Sociedad por acuerdo del accionista único constituido en Junta General de la Sociedad con fecha 2 de abril de 2025, para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales para los ejercicios sociales finalizados el 31 de diciembre de 2025, 2026 y 2027, quedando inscrita la designación con fecha 23 de abril de 2025 en el Registro Mercantil de Alicante, inscripción/anotación 4 con hoja A-186377.

Sin embargo, en la próxima Junta General de Accionistas, se procederá a designar a un nuevo auditor perteneciente a las principales firmas del sector, en sustitución de ACM AUDIT & PARTNERS S.L., para los próximos ejercicios sociales.

1.3. Identificación completa de la sociedad y objeto social

1.3.1. Nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web

Fecha de constitución y registro

Cupulas Properties SOCIMI, S.A.U., es una sociedad anónima española, constituida por tiempo indefinido, inicialmente bajo la denominación Costa Cupula SOCIMI, S.A.U., mediante escritura autorizada ante el notario de Girona, Dña. Silvia Martínez Carnicero, con fecha 16 de mayo de 2023, bajo número de protocolo 841/2023 quedando inscrita en el Registro Mercantil de Alicante el 4 de julio de 2023 en el tomo 4589, folio 162, inscripción 1 con hoja A-186377.

Inscripción en el régimen fiscal especial de SOCIMI

El accionista único de la Sociedad adoptó el 13 de julio de 2023 la decisión de optar por acogerse al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), regulado por la Ley 11/2009 de 26 de octubre y modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre. En fecha 14 de julio de 2023 la Sociedad presentó ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria (la “Agencia Tributaria”) la correspondiente solicitud para la aplicación de dicho régimen fiscal especial. Dicha solicitud se presenta como Anexo III del presente Documento.

Cambio de denominación social

En fecha 28 de febrero de 2025, el accionista único de la Sociedad acordó cambiar su denominación social actual por la de CUPULAS PROPERTIES SOCIMI, S.A.U. Dicho acuerdo fue elevado a público el 28 de febrero de 2025, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Alicante D. Juan Carlos Alonso Navarro, bajo el número 625 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, el 22 de abril de 2025, inscripción 3ª.

En fecha 28 de marzo de 2025 la Agencia Tributaria fue notificada del cambio de la denominación social de la Sociedad.

Nombre comercial

Cupulas Properties.

Domicilio

Alicante, Muelle Poniente, 6- Edificio Panoramis.

Número de Identificación Fiscal

A13788559

Código LEI

959800BXSMKKDTRPK14.

Página web del Emisor

www.cupulasproperties.com

1.3.2. Objeto Social

El objeto social de la Compañía está recogido en el artículo 2 de sus Estatutos, cuyo texto literal es el siguiente:

“ARTÍCULO.8º: OBJETO;

7º.-La.Sociedad.tiene.por.objeto¿

- a). *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 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como pueda ser modificada en cada momento;*
- b). *La tenencia de acciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas 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 octubre, por la que se regulan las SOCIMI, y*
- 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, o la norma que la sustituya en el futuro.*

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento, entre ellas:

- *La compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal;*
- *La construcción completa de edificaciones;*
- *La adquisición, tenencia, disfrute y administración de participaciones sociales, valores mobiliarios nacionales y extranjeros o cualquier tipo de títulos que concedan una participación en sociedades por cuenta propia y sin actividad de intermediación, así como su administración y gestión.*

2.- Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

3.- CNAE actividad principal: 6820.- Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

4.- Se excluyen del objeto social aquellas actividades que, mediante legislación específica, son atribuidas con carácter exclusivo a personas o entidades concretas o que necesiten cumplir requisitos que la sociedad no cumpla. Respecto a aquellas actividades comprendidas en el objeto social que requieran cualificación profesional, solo podrán ser realizadas, bien por medio de una sociedad profesional, que constituye el centro subjetivo de imputación del negocio que se establece con el cliente o usuario, siendo ejecutados los actos directamente bajo la razón o denominación social, bien mediante una sociedad de medios, comunicación o ganancia, que sirve de comunicación entre cliente y el profesional que desarrolla la actividad vinculado a la sociedad por cualquier medio.”

1.4. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas

1.4.1. Descripción general de la Sociedad

Cupulas Properties es una sociedad especializada en el sector inmobiliario hotelero que surge como respuesta a la creciente demanda en el mercado turístico, particularmente en destinos consolidados como la Costa Blanca. Su modelo de negocio se centra en la adquisición de activos inmobiliarios y posterior arrendamiento para su explotación por gestores hoteleros en ubicaciones estratégicas, con un enfoque en la revitalización de centros históricos y la optimización operativa de sus propiedades.

La Sociedad apuesta por la rentabilidad del sector hotelero y la estabilidad de la demanda turística a largo plazo. Su presencia en regiones con alto atractivo turístico y su enfoque en activos con potencial de revalorización permiten consolidar una estrategia de inversión estructurada y orientada al crecimiento. Este enfoque ofrece a los inversores una alternativa de diversificación dentro de un sector con perspectivas de desarrollo sostenido.

A la fecha del presente Documento, la Sociedad cuenta con 4 activos inmobiliarios los cuales se encuentran situados en España, en concreto, en la provincia de Alicante.

La cartera de inmuebles de la Sociedad cuenta con 3.268,41 m² construidos y tiene un valor de mercado estimado de 11.207.643,15 euros al 18 de diciembre de 2024, según los informes de tasación emitidos por la sociedad Valoraciones Mediterráneos, S.A. (“Valmesa”) que se adjunta como Anexo IV a este Documento. Es importante destacar que el valor de mercado resultante de las tasaciones de los cuatro inmuebles incluye tres propiedades que han sido valoradas bajo la hipótesis de edificación terminada, utilizando el coste de reposición.

Los activos inmobiliarios de Cupulas Properties que se describen en detalle en el apartado 1.6.1. del presente Documento, son:

Dirección Inmueble	Municipio	Propiedad	m2 construidos	Valor de Tasación(€) ¹
Plaça Creu, 8	Altea	Plena	912,53	3.167.319,15
Calle Las Monjas de la Sangre, 4	Alicante	Plena	942,17	3.368.331,00
Calle Santa Bárbara, 2	Altea	Plena	573,24	2.038.588,00
Calle Santa Bárbara, 6	Altea	Plena	840,47	2.633.405,00
TOTAL			3.268,41	11.207.643,15

Al momento de la elaboración del presente documento, Cupulas Properties tiene arrendado el inmueble de Plaça Creu (Calle La Cruz 8), a la Sociedad Las Santas Hotels Costa Blanca, S.L., percibiendo una renta mensual de 29.750 euros (IVA incluido y retenciones aplicadas).²

Ghislain Le Page, fundador de Cupulas Properties, es actualmente, gerente de ambas sociedades (tanto de Cupulas Properties, como de la Sociedad Las Santas Hotels).

El contrato de arrendamiento tiene una duración mínima obligatoria de 5 años para la arrendataria, prorrogable por periodos anuales hasta alcanzar un máximo de 30 años, salvo que, transcurrido el periodo mínimo, cualquiera de las partes indique a la otra, con un preaviso de dos meses.

Los inmuebles ubicados en Santa Barbara 2 y en la Calle de las Monjas 4, se encuentran en proceso de obtención de la licencia correspondiente para poder iniciar las obras de construcción del edificio, por lo que se estima que no estén operativos hasta 2027.

Por el contrario, para el inmueble ubicado en la calle Santa Barbara 6, ya han obtenido la licencia, por lo que se ha dado comienzo a la fase de obras. En el momento en el que finalicen las reformas (estimación de entre 3-6 meses desde la fase inicial), se procederá a su arrendamiento igualmente a Las Santas Hotels Costa Blanca, S.L.

1.4.2. Modelo de negocio y ventajas de la estrategia de inversión de la Sociedad

Cupulas Properties desarrollará su actividad de acuerdo con la política de inversión y desinversión que apruebe el Consejo de Administración de la Sociedad, dentro de los límites establecidos por la Ley de SOCIMIs y sus estatutos sociales.

Como hemos mencionado anteriormente, la Sociedad apuesta por la rentabilidad en el sector hotelero estimada entre el 6-10%, la estabilidad de la demanda turística a largo plazo. Tiene un modelo de negocio basado en la adquisición de activos inmobiliarios para su posterior arrendamiento y explotación por gestores hoteleros, centrándose en la revitalización de centros históricos.

¹ Consultar la sección 1.6.2 donde se detallan las tasaciones.

² Consultar la sección 1.6.1 en la que se detallan las descripciones de los inmuebles.

1.4.2.1. Ventajas competitivas

i. Estrategia de inversión y diversificación

La actividad principal de Cupulas Properties se centra en la adquisición, promoción y rehabilitación de activos urbanos para su explotación en régimen de arrendamiento. En particular, la Sociedad se especializa en la adquisición de edificios para su remodelación y en la compra de parcelas destinadas al desarrollo de proyectos inmobiliarios.

La Sociedad basa su estrategia en la diversificación de los activos en los que invierten, transformándolos no solo en hoteles, sino en diferentes tipos de inmuebles de alquiler turístico, como apartahoteles, hostales o apartamentos turísticos. De esta forma, consiguen llegar a un target más amplio y con diferentes niveles de poder adquisitivo.

Como valor añadido podemos decir que, las propiedades ubicadas en centros históricos y cascos urbanos con alta densidad turística disfrutan de un elevado atractivo de alquiler debido a su carácter distintivo, autenticidad arquitectónica y proximidad a puntos clave de interés. Estas características contribuyen a tasas de ocupación elevadas y rentas competitivas, generando una base de ingresos recurrente y robusta.

ii. Enfoque en el sector hotelero

Invertir en inmuebles destinados al sector hotelero ofrece una dispersión de riesgos al poder combinar diferentes opciones de alquiler turístico. A diferencia de los edificios de oficinas o locales comerciales, que pueden verse afectados por la desaceleración de sectores específicos, el sector hotelero atrae a una clientela variada, incluyendo turistas, profesionales en viaje de negocios y participantes en eventos, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos incluso en períodos de incertidumbre económica.

A pesar de tratarse de un sector de naturaleza cíclica, la Compañía dispone de un modelo operativo flexible que permite combinar distintas modalidades de alquiler turístico y ajustar las tarifas en función del contexto macroeconómico. No obstante, en escenarios extraordinarios (como fue por ejemplo el caso de la pandemia), resulta inevitable que la actividad del sector turístico experimente una contracción significativa.

iii. Tipología de activos y criterios de selección

Cupulas Properties orienta su inversión hacia activos inmobiliarios con potencial de revalorización a través de remodelación, desarrollo o gestión operativa optimizada. Sus principales líneas de inversión pueden resultar en una rehabilitación del activo que obtengan como resultado:

- **Hoteles y apartahoteles:** cuya flexibilidad en la gestión de tarifas y optimización operativa permite mejorar la rentabilidad en comparación con alquileres residenciales tradicionales.
- **Edificios de apartamentos turísticos:** que ofrecen estabilidad en la generación de ingresos y permiten diversificar la base de clientes entre turistas, profesionales y visitantes de eventos.
- **Proyectos en desarrollo:** tanto a través de la adquisición de parcelas para construcción como de la rehabilitación de edificios existentes, con un enfoque en la mejora del valor del activo.

Esta estrategia no sólo responde a criterios económicos, sino también sociales y culturales. La rehabilitación de edificios históricos permite conservar el patrimonio arquitectónico y dinamizar barrios tradicionales, fomentando su revitalización y fortaleciendo la cohesión comunitaria. Asimismo, estos inmuebles proyectan una imagen de exclusividad y prestigio que resulta especialmente atractiva para operadores e inquilinos que valoran experiencias auténticas y diferenciadas.

1.4.2.2. Área geográfica de inversión

En cada inversión, la Sociedad prioriza activos en ubicaciones estratégicas dentro de España que presenten un alto potencial de demanda y perspectivas de crecimiento sostenido, como es el caso de la Costa Blanca, donde actualmente se encuentran los activos de la Compañía.

Además, se valora la posibilidad de colaboración con operadores hoteleros de prestigio o la gestión independiente de los activos, ofreciendo flexibilidad en la estrategia operativa.

El enfoque de Cupulas Properties se centra especialmente en la revitalización de centros históricos urbanos, con una clara orientación hacia modelos de desarrollo sostenible. La reutilización adaptativa de edificios existentes permite reducir el consumo de recursos frente a nuevas construcciones, minimizando el impacto ambiental y alineándose con los principios de sostenibilidad urbana. De este modo, la Sociedad no sólo genera retornos financieros atractivos, sino que también contribuye activamente a la preservación de la identidad urbana y al embellecimiento del entorno construido.

Asimismo, la estrategia de inversión se enfoca en mercados selectivos con un fuerte potencial de crecimiento, como la Costa Blanca (Altea, Alicante y Valencia) y las futuras expansiones planificadas en la Costa del Sol (Marbella y Málaga) y las Islas Baleares (Palma). Aunque a fecha del presente DIAM no hay ningún proyecto puesto en marcha de expansión a estas áreas, a largo plazo la Compañía tiene como objetivo poder invertir en activos situados en estos puntos estratégicos.

Estas regiones ofrecen una combinación única de atractivos turísticos, infraestructura desarrollada y diversidad de segmentos de mercado.



1.4.3. Política y enfoque de inversión

En primer lugar, la política de inversión de la empresa se centra en la diversificación del riesgo y la maximización de los rendimientos a largo plazo. Cuando hablamos de diversificación del riesgo, se está haciendo referencia a ofrecer diferentes tipos de alquiler turístico, como hemos mencionado en el punto anterior³.

En cuanto a la ambición, la empresa cuenta también con el objetivo de especializarse en la revitalización de centros históricos, reflejando una visión a largo plazo de combinar la rentabilidad financiera con un impacto social y cultural positivo

Se reconoce el alto atractivo de alquiler y la apreciación a largo plazo que ofrecen estas propiedades, así como su contribución a la vitalidad y cohesión de las ciudades.

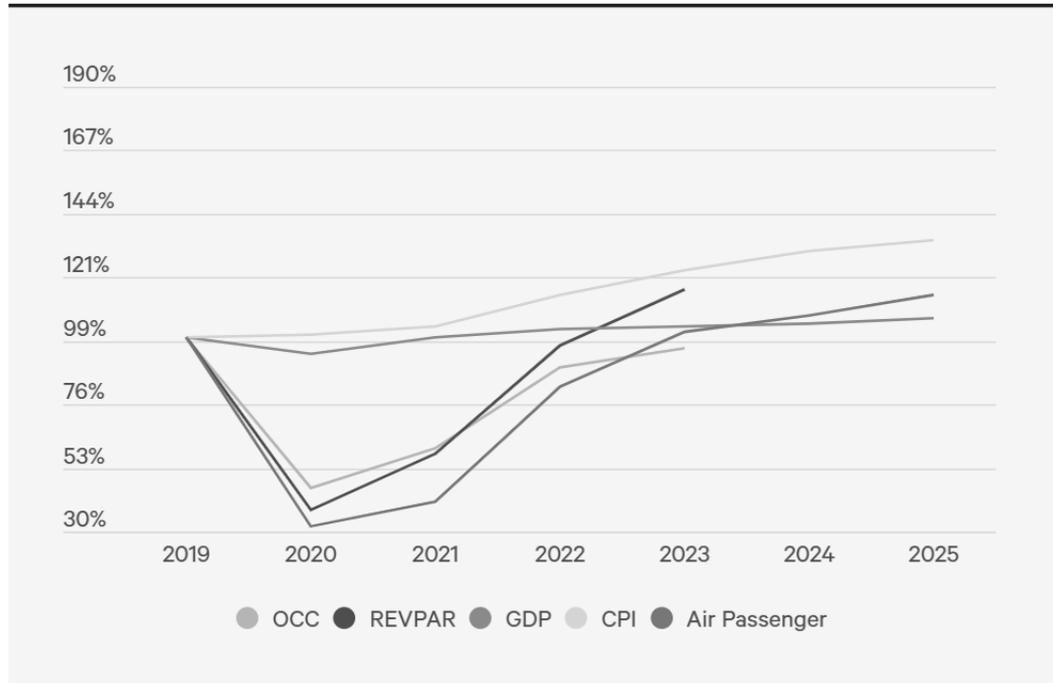
1.4.4. Evolución del Mercado Real Estate y de Hoteles

Desde su creación, las Sociedades Cotizadas de Inversión en Mercados Inmobiliarios (SOCIMIs) han demostrado ser un éxito tanto en términos financieros como en su evolución. En poco más de 6 años, se han admitido a negociación más de 70 SOCIMIs, con volúmenes totales de inversión inmobiliaria cercanos a los 50.000 millones de euros y una capitalización bursátil que supera los 22.300 millones de euros. Durante este período, las SOCIMIs españolas han distribuido dividendos a los accionistas por un total de 1.394 millones de euros y han aumentado los niveles de capital en 48 ocasiones para recaudar 8.395 millones de euros, mientras que los volúmenes de negociación en las bolsas españolas ascendieron a 22.840 millones de euros a fecha de 31 de diciembre de 2022.

El sector hotelero y turístico de Europa está listo para ganar aún más impulso en 2025. Esto se debe al aumento del turismo de ocio, incluido el procedente de los mercados asiáticos, y una recuperación más gradual del viaje corporativo y en grupo. Las perspectivas para el sector hotelero en España en 2025 son muy optimistas, con previsiones de crecimiento sostenido tanto en llegadas de turistas como en ingresos y actividad económica, pues se espera que España reciba 98 millones de turistas extranjeros, superando los 94 millones de 2024 y acercándose al objetivo simbólico de los 100 millones.

³ Consultar punto 1.4.2.2. Área geográfica de inversión

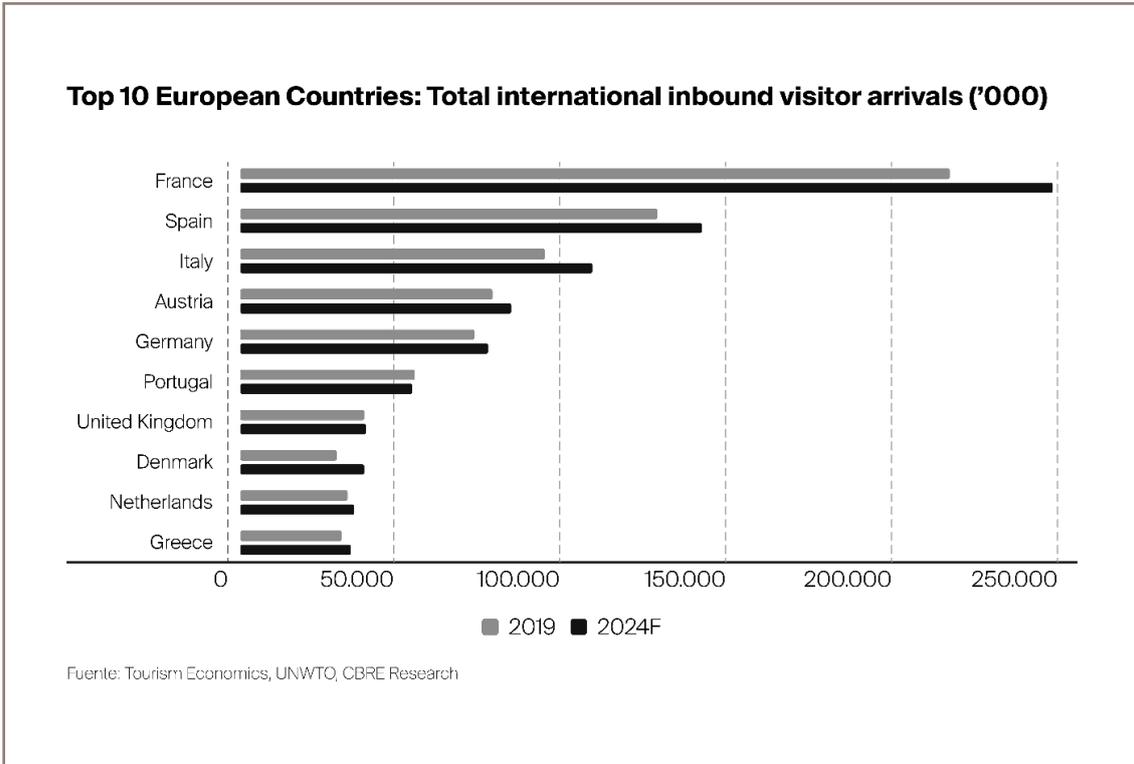
Figure 3: European Hotel Performance and Key Macroeconomic Indicators as a % of 2019



Source: STR, Oxford Economics, IATA.

La recuperación continua en el viaje internacional de ocio a larga distancia impulsará la demanda hotelera a través de eventos importantes. Se espera que durante el 2025 el viaje internacional de ocio experimente una continuidad en cuanto a la recuperación significativa que se ha producido en el 2024.

Francia, España e Italia son puntos destacados particulares, y se pronostica que verán un nivel relativamente bajo de nuevos desarrollos hoteleros y el mayor número de visitantes internacionales en 2025 y más allá. Esto destaca el potencial para nuevos aumentos en el RevPAR y los ingresos operativos en estos mercados y respalda su posición como objetivos de inversión atractivos.



Además, hay que recalcar el buen año turístico que tuvo la Comunidad Valenciana durante el 2024, año en el que batió récord en turismo, alcanzando 29,7 millones de turistas y 31 millones de pernoctaciones, lo que representa un aumento del 7% respecto al año anterior. El turismo aportó más del 16% al PIB regional y generó más de 280.000 empleos, consolidándose como un motor clave de la economía.

En cuanto a la Costa Blanca, se considera un destino destacado, registrando una ocupación media anual del 77,6% durante 2024, lo que representa un incremento de 4,7 puntos porcentuales respecto al año anterior.

Este aumento de la ocupación hotelera refleja la recuperación y el fortalecimiento del sector turístico en toda la región, consolidando a la Costa Blanca como uno de los destinos más atractivos del Mediterráneo.

1.5. Necesidades de financiación del emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.

A la fecha del presente Documento, la Sociedad ha realizado todas sus operaciones mediante desembolso de fondos propios del accionista único, no habiendo incurrido en operaciones de financiación.

Sin embargo, la Sociedad está estudiando la solicitud de financiación para proceder con los pagos futuros en relación con las obras de remodelación de los activos ubicados en Calle Santa Barbara 2 y 6. En este sentido, la Sociedad se encuentra en conversaciones con distintas entidades de crédito a los efectos de negociar y obtener las condiciones más favorables en términos de intereses, garantías y costes. A la fecha del presente Documento, no podemos concretar si será financiación a corto, medio o largo plazo puesto que aún no se ha tomado ninguna decisión definitiva.

A pesar de que la Sociedad no ha firmado ninguna financiación con entidades de crédito, tiene estimado que las obras de remodelación supondrán los siguientes costes:

- Inmueble de la Calle Santa Bárbara 2: coste de remodelación entre 1,5 y 2 millones de euros.
- Inmueble de la Calle Santa Bárbara 6: coste de remodelación entre 2 y 2,75 millones de euros.
- Inmueble de la Calle Las Monjas 4: coste de remodelación entre 2,5 y 3 millones de euros.

Esta estimación incorpora un rango de valores que estará sujeto a variaciones en función de las decisiones finales que adopte D. Ghislain, socio único de la Sociedad, respecto a la configuración y adecuación de cada inmueble. Entre los factores que pueden influir en dicha variación se encuentran el tipo de intervención o uso previsto, la calidad y tipología de los materiales seleccionados —así como la evolución de sus precios en el momento de ejecución—, el tipo de licencia urbanística que se obtenga finalmente, y otros condicionantes técnicos, administrativos o económicos que puedan incidir en el desarrollo del proyecto.

Con respecto al epígrafe de otros pasivos financieros, (1.353.333 euros a largo plazo y 309.166 euros a corto plazo, corresponden a la deuda por el pago aplazado de la compra del inmueble de la Calle Cruz 8, realizado el 13 de mayo de 2024 por un importe de compra de 3.400.000 euros. Los pagos de la compra del inmueble se han realizado de la siguiente forma:

- 08/03/2024, transferencia de 1.000.000 de euros
- 10/05/2024 transferencia de 700.000 euros.
- 383.333,52 euros a través de pagos mensuales de 4.166,66 euros (incluyendo intereses) a realizar hasta el 5/12/2031. Saldo actual 309.166 euros.
- 1.316.666,48 euros a través de pagos anuales de 263.333,30 euros (incluyendo intereses), a realizar anualmente hasta el 31/03/2029.

1.6. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad

En cumplimiento con lo previsto en la Circular 1/2025 de BME Scaleup, Cupulas Properties ha encargado a Orbyn Research & Analysis, S.L.U. (“Orbyn Research”) una valoración de mercado independiente de las acciones de la Sociedad a 23 de abril de 2025 para que sirva de contraste en la determinación de un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad. Una copia del mencionado informe de valoración a fecha 13 de mayo de 2025 se adjunta como Anexo V al presente Documento.

Al igual que Orbyn Capital Markets, S.L.U. (“Orbyn Capital Markets”), Orbyn Research forma parte del Grupo Orbyn, lo que podría dar lugar a un posible conflicto de interés entre ambas sociedades. No obstante, el Grupo Orbyn tiene mecanismos para abordar esta situación, ya que tanto Orbyn Capital Markets como Orbyn Research son entidades constituidas de forma independiente, cada una operando bajo su propio liderazgo y con un CEO distinto al frente.

Ambas empresas gestionan sus operaciones de manera autónoma, buscando que se mantenga su independencia en todos los aspectos de su funcionamiento, a pesar de ser parte del mismo grupo corporativo. Esta estructura refleja el compromiso de las empresas con la libertad operativa y el enfoque especializado de cada una en su respectivo campo.

De cara a asegurar esta independencia entre Orbyn Research y Orbyn Capital Markets están establecidos, entre otros procedimientos, los siguientes procedimientos internos:

1. Cada sociedad dentro del Grupo Orbyn mantiene acuerdos contractuales independientes para gestionar sus servicios. Los contratos de Orbyn Research relacionados con la valoración de la compañía no están vinculados ni condicionados por las operaciones realizadas por Orbyn Capital Markets, asegurando que ambas partes actúan bajo una plena autonomía en la ejecución de sus actividades.
2. El equipo de Orbyn Research encargado de realizar las valoraciones tiene acceso exclusivo a toda la información financiera proporcionada por el cliente. En este sentido, toda información relacionada al proceso de valoración de empresas es requerida y gestionada de forma completamente independiente por el equipo de Orbyn Research, sin la intervención de ningún personal de Orbyn Capital Markets en este proceso.

Todas las reuniones entre el equipo de Orbyn Research y la compañía a valorar se llevan a cabo de manera independiente, sin ningún cruce de información, documentación, comentarios ni incidencias con el equipo de Orbyn Capital Markets.

En el análisis de la información presentada por la compañía, que sirve como base para determinar su valor, así como en todo el proceso de valoración, conclusiones y observaciones, no interviene en ningún caso personal de Orbyn Capital Markets.

BME Scaleup no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas, ni el resultado de la valoración contenida en el citado informe. El informe se ha elaborado a petición del Emisor, y tiene el consentimiento para su inclusión en el presente documento. Además, la información se ha reproducido con exactitud y no se omite ningún hecho que pueda hacer que la información pudiera considerarse inexacta o engañosa.

Para determinar la valoración de Cupulas Properties, Orbyn Research & Analysis se basó en la información financiera facilitada por la Sociedad correspondiente al cierre fiscal del ejercicio 2024 (cuentas anuales individuales auditadas) y a los datos provisionales sin auditar a fecha 23 de abril de 2025.

Según el Informe de Valoración con de valoración de la Sociedad a **23 de abril de 2025**, se ha considerado que la mejor metodología de valoración societaria sería la del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos, ya que es el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías. Este método también se denomina Triple Net Asset Value (“**Triple NAV**”), que consiste en calcular el valor de una compañía a partir del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del calor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

El análisis de ha desarrollado mediante la metodología indirecta, usando como punto de inicio el valor en libros de los Fondos Propios a Fecha de Valoración, y realizando ajustes para reflejar el Valor Razonable de los activos y pasivos, los cuales son añadidos o deducidos para obtener el Equity Value de la Compañía.

El detalle de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es:

- **Determinación de los Fondos Propios de la Sociedad:** para ello se ha tomado la cifra reflejada en el balance de situación no auditado a fecha 23 de abril de 2025.
- **Cálculo del Valor Razonable de los Activos Inmobiliarios** (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido realizada por Valoraciones Mediterráneo S.A. “Valmesa” (4 activos inmobiliarios, a 18 de diciembre de 2024).
- **Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad**, para que figuren a su valor razonable.
- **Cálculo del efecto fiscal del ajuste a Valor de Mercado de los Activos Inmobiliarios** (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- **Cálculo del valor actual de los Gastos de Estructura** con el fin de ajustar su efecto sobre los fondos propios.
- **Cálculo del Rango de Valor de los Fondos Propios ajustados neto del efecto fiscal.** Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican rangos de sensibilidad a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes. La aplicación de estas sensibilidades permite para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

Debemos indicar que la aplicación de esta metodología permite obtener un valor de la empresa a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior. Señalar, sin embargo, que esta metodología es la habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

El procedimiento y alcance de este trabajo de valoración se ha llevado a cabo a través de:

- Análisis de los Estados Financieros Auditados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, los cuales han sido sometidos a auditoría con informe favorable emitido por ACM Audit & Partners S.L.
- Costes de Estructura Estimados facilitados por la Compañía.
- Análisis de información relativa al sector de actividad de la compañía y al contexto macroeconómico.
- Revisión de la valoración de los activos realizados por un tercero independiente, Valoraciones Mediterráneo S.A “Valmesa”. (4 activos inmobiliarios, a 18 de diciembre de 2024), que han sido proporcionados por la Dirección.
- Conversaciones y reuniones mantenidas con la Dirección acerca de la situación actual de la Compañía y sus perspectivas futuras, con el objeto de tener el mayor conocimiento de su modelo de negocio y sus procesos.
- Obtención de confirmación de los abogados (Due Diligence Legal DEVESA Abogados) acerca de los pleitos, contenciosos y litigios de la Sociedad.
- Posible información relevante a efectos de la Valoración posterior a la fecha de cierre de la Auditoría, 31 de diciembre de 2024.
- Entendimiento general de la normativa vigente aplicable para las SOCIMIs en España.
- Determinación de las metodologías de valoración más apropiadas para el análisis del valor de mercado. La valoración de las acciones se ha realizado utilizando la metodología del Valor Ajustado de los Fondos Propios, también denominado Triple Net Asset Value (Triple NAV), de forma indirecta, procediendo igualmente al análisis de sensibilidad de los resultados obtenidos.
- Otras posibles informaciones, revisiones y análisis que hemos podido considerar relevantes para la realización del trabajo de valoración.

Con el objeto de proporcionar un rango de valores, Orbyn Research ha realizado un análisis de sensibilidad, considerando variaciones del +/- 0,50% en el valor de mercado de cada activo y variaciones del +/- 0,25 en la tasa de descuento aplicable para calcular el valor actual de los costes de estructura.

De este análisis de sensibilidad, el rango de la Sociedad resultante es el siguiente:

NNNAV (23/04/2025)		Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Valor del Patrimonio Neto	+	5.930.083	5.930.083	5.930.083
Valor Mercado Activos en Cartera	-	10.647.261	11.207.643	11.768.026
Valor Contable de los Activos	-	6.763.095	6.763.095	6.763.095
Plusvalías Activos en Cartera	+	3.884.166	4.444.549	5.004.931
Impuesto Plusvalía Activos		0	0	0
Ajustes Valoración Activos/Pasivos		0	0	0
Ajuste Costes de Estructura	+	-1.446.082	-1.408.810	-1.373.367
Valor del Patrimonio Neto Ajustado		8.368.168	8.965.822	9.561.648

A la vista de este Informe de Valoración de la Sociedad, el Consejo de Administración celebrado el 21 de mayo de 2025 ha aprobado que el primer precio de referencia de la acción para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad en el mercado de BME Scaleup de BME MTF Equity, sea de **1.670 euros** por acción. Por tanto, el capital está dividido en 5.000 acciones, con lo cual el valor total de la Compañía correspondiente a un precio de 1.670 euros/acción es de 8.350.000 euros.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados.

Al momento de la elaboración del presente Documento, Cupulas Properties cuenta con cuatro activos inmobiliarios en su cartera, todos ubicados en la provincia de Alicante. De estos, uno ha sido completamente restaurado y se encuentra operativo (**Inmueble en Calle La Cruz 8**), mientras que los tres restantes están en proceso de rehabilitación.

La Sociedad posee pleno dominio sobre estos cuatro inmuebles.

A continuación, se describen cada uno de los inmuebles que pertenecen a la cartera de Cupulas Properties:

1.6.1.1. Inmuebles propiedad de Cupulas Properties

1. Edificio en Calle La Cruz, 8 – Altea

El inmueble, propiedad de la Sociedad desde el 13 de mayo de 2024, se encuentra situado en el Casco Antiguo de Altea. Está incluido en el Núcleo Histórico Tradicional recogido en la Sección de Patrimonio Cultural del Catálogo de Protecciones de la Propuesta de Plan General Estructural de Altea, así como en el Ámbito de Protección de un Bien de Interés Cultural, la Torre de Bellaguarda.

Este activo se encuentra arrendando a la sociedad Las Santas Hotels Costa Blanca S.L, percibiendo una renta mensual de 29.750 euros (IVA incluido y retenciones aplicadas), y se encuentra libre de cargas. A fecha del presente Documento, este es el único inmueble de la Sociedad que se encuentra en arrendamiento y que genera rentas.



El edificio se encuentra totalmente habilitado para su uso como hotel, con el equipamiento necesario y la calidad exigible por la normativa vigente. Cuenta con un total de 20 habitaciones.

Información general del inmueble	
Terreno	326,00 m ²
Construcción	1002 m ²
Propiedad	Plena
Ubicación	En la entrada del Casco Antiguo, a 300 metros del paseo marítimo y de la playa, a 300 metros de la plaza principal del Casco Antiguo.
Precio de compra	3.400.000 euros
Estado	Totalmente reformado, edificio hotelero de 3 estrellas con 20 habitaciones.
Interés	Edificio del siglo XVIII, primera casa fuera del recinto amurallado, proyecto de peatonalizar la calle.
Valor de tasación⁴	3.167.319 euros

2. Inmueble en Calle las Monjas, 4 – Alicante

El inmueble, propiedad de la Sociedad desde el 18 de julio de 2023, se encuentra situado en el Casco Antiguo de Alicante, en un entorno protegido por el Plan Especial del Casco Antiguo de Alicante.



Actualmente, el inmueble es una parcela solar. Se tiene previsto que este proyecto albergará un total de 18 apartamentos junto con zonas comunes. De estos apartamentos, 15 serán unidades dobles, cada una con salón, cocina, baño y dormitorio. Los tres apartamentos restantes, están situados en la planta ático y contarán, además, con terraza privada.

⁴ La valoración se ha realizado en base a la situación registral, legal y urbanística de la finca, con objeto de conocer le valor mercado como valor razonable del inmueble, tanto Actual como a Hipótesis de Edificio Terminado.

Según lo establecido en el Proyecto Básico de la rehabilitación, el edificio se desarrollará en planta baja, tres niveles superiores y una planta ática. Sobre esta última, se prevé una pequeña zona bajo la cubierta inclinada del edificio, destinada a instalaciones.

Se tiene prevista iniciar la comercialización del hotel para 2027.

Información general del inmueble	
Terreno	223 m ²
Construcción	1.272,53 m ²
Propiedad	Plena
Ubicación	Calle las Monjas, 4, en el Casco Antiguo de Alicante, a 250 metros de la playa y 50 metros del ayuntamiento.
Precio de compra	1.452.000 euros
Estado	Licencia presentada, a la espera de recibir aprobación.
Proyecto	Edificio de 18 apartamentos turísticos o aparthotel.
Coste estimado	Aún no cifrado, estimado entre 2.000 euros y 2.500 euros el m ² .
Valor de tasación ⁵	3.368.331,00 euros

3. Inmueble en Calle Santa Bárbara, 2 – Altea

El inmueble, propiedad de la Sociedad desde el 20 de noviembre de 2023, se encuentra situado en el Casco Antiguo de Altea, dentro del Espacio de Protección Arqueológica "Caserío Renacentista / BIC01.- Baluarte y Núcleo Renacentista de Altea".



⁵La valoración se ha realizado en base a la situación registral, legal y urbanística de la finca, con objeto de conocer el valor mercado como valor razonable del inmueble, tanto Actual como a Hipótesis de Edificio Terminado.

Actualmente, el inmueble consta de un edificio el cual se tiene previsto mantener la fachada actual y realizar una rehabilitación del interior, para adaptar las distribuciones al uso hotelero. El objetivo final del inmueble es poder contar con hotel de 2 estrellas u hostel.

Información general del inmueble	
Terreno	428 m ²
Construcción	573,24 m ²
Propiedad	Plena
Ubicación	Calle Santa Bárbara, 2, en la plaza principal del Casco Antiguo
Precio de compra	750.000 euros
Estado	Para reformar en su totalidad, a la espera de recibir licencia.
Proyecto	En desarrollo para un proyecto de al menos 16 habitaciones para uso hotelero
Coste estimado	Entre 2.000 euros y 2.500 euros el m ²
Valor de tasación⁶	2.038.588,00 euros

Se tiene previsto que este proyecto albergue un total de 16 habitaciones, de las cuales una estará habilitada para personas con movilidad reducida, así como un salón y una recepción, que estarán localizados en la planta baja.

La Sociedad se encuentra en proceso de obtención de las licencias correspondientes para realizar la rehabilitación y se tiene prevista iniciar la comercialización del hotel para finales del 2025.

4. Inmueble en Calle Santa Bárbara, 6 – Altea

El inmueble, propiedad de la Sociedad desde el 2 de abril de 2025, se encuentra situado en el Casco Antiguo de Altea, dentro del Espacio de Protección Arqueológica "Caserío Renacentista / BIC01.- Baluarte y Núcleo Renacentista de Altea".

⁶ La valoración se ha realizado considerando su situación registral, legal y urbanística de la finca, con objeto de conocer el valor mercado como valor razonable del inmueble, tanto Actual como a Hipótesis de Edificio Terminado. Esto permite garantizar que la tasación refleje adecuadamente las condiciones jurídicas y técnicas que afectan a la finca. El objetivo principal de esta valoración es determinar el valor de mercado del activo, entendido como su valor razonable en el contexto actual del mercado inmobiliario. No obstante, además de valorar el inmueble en su estado actual, también se ha realizado una estimación bajo la hipótesis de "edificio terminado", lo que implica proyectar cuál sería su valor una vez completadas todas las obras de rehabilitación previstas. Esta metodología es habitual en activos en proceso de desarrollo o transformación, ya que permite disponer de una referencia económica no solo presente, sino también futura, en función de su potencial urbanístico y comercial. En consecuencia, el valor de tasación resultante refleja una proyección del valor final que alcanzaría el inmueble una vez rehabilitado y completamente operativo.



La edificación que se mantiene en la actualidad en este terreno será producto de una reforma que dará paso a la reconstrucción de uno de los edificios emblemáticos de la ciudad, con una ubicación privilegiada que presenta una gran terraza e impresionantes vistas al mar. Dicha reforma está destinada a la habilitación de un hostel, el cual estará compuesto por 10 habitaciones, de las que una será habilitada para personas con movilidad reducida, un salón, recepción, bar/cafetería, así como roperos en las diferentes plantas del inmueble. De igual forma, el hostel contará con su propia cocina y zona de personal en el sótano, una sala multiusos cerrada y una terraza descubierta en el sótano.

Información general del inmueble	
Terreno	347,00 m ²
Construcción	840,47 m ²
Propiedad	Plena
Ubicación	Situado en la misma calle que Santa Bárbara, 2 en el Casco antiguo.
Precio de compra	968.000 euros
Estado	Licencia aprobada, empezando las obras.
Proyecto	Reconstrucción de Las Torres, edificio de 840,47 m ² para un mínimo de 10 suites para uso hotelero y un bar restaurante.
Coste estimado	3.000 euros el m ²
Valor de tasación⁷	2.633.405,0 euros

⁷ La valoración se ha realizado en base a la situación registral, legal y urbanística de la finca, con objeto de conocer le valor mercado como valor razonable del inmueble, tanto Actual como a Hipótesis de Edificio Terminado.

La licencia de este inmueble ha sido aprobada con fecha de Junio de 2025, por lo que aunque las obras están en su primera fase, aún no se ha determinado cómo se va a realizar la financiación de dicha obra.⁸

Seguros de los inmuebles

A fecha del presente Documento se encuentran asegurados los inmuebles de la calle de la Cruz 8 y de la calle Santa Barbara 2, ambos inmuebles con la aseguradora AXA Seguros Generales S.A. de Seguros y Reaseguros.

En el caso del inmueble de La Cruz 8, se encuentra asegurado con una póliza de Seguro de Daños Empresa (plan PYME Flexible), con régimen de tenencia del inmueble de propietario uso tercero, que cubre principalmente continente, contenido y responsabilidad civil.

El inmueble de Santa Barbara 2 en cambio tiene una póliza de Seguro de Hogar, que cubre continente, contenido y responsabilidad civil.

Ambas pólizas tienen una duración anual renovable.

Política de amortización de los inmuebles

La amortización de las “Inversiones inmobiliarias” y del “Inmovilizado material”, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Cuando ha procedido reconocer correcciones valorativas, estas, se han ajustado a las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

1.6.2. Informe de valoración de los activos inmobiliarios realizado por un experto independiente de acuerdo con los criterios internacionalmente adoptados.

La cartera de inmuebles de Cupulas Properties está valorada en 11.207.643,15 euros a 24 de diciembre de 2024, según se indica en los informes de tasación emitidos por Valmesa a fecha 18 de diciembre de 2024. Estos informes se adjuntan como Anexo IV del presente documento.

Valmesa ha realizado el informe de tasación de mercado de los activos conforme a los estándares definidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), contenidos en el Libro Rojo (Red Book) “RICS Valuation – Global Standards Nov 2021” en vigor desde el 31 de enero de 2022. Así mismo, el informe se ha realizado de acuerdo con la NIV 2022 (Normas Internacionales de Valoración), en vigor desde el 31 de enero de 2022.

⁸ Para los dos inmuebles restantes (Las Monjas y Santa Bárbara 2), están en proceso de obtener la licencia. La estimación de los costes previstos para cada inmueble se puede consultar en el punto 1.5. “Necesidades de financiación del emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo”.

El valor de mercado es el precio al que podría venderse un inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiera ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiera de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

El valor de tasación conforme a las indicaciones de Valmesa se corresponde con la actualización de la renta y se refiere a la actualización del posible arrendamiento existente y/o por explotación futura económica.⁹

1.7. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre una posible concentración en determinados productos...)

1.7.1. Diversificación geográfica

La totalidad de los activos inmobiliarios de la Sociedad se encuentran ubicados en la provincia de Alicante en España. Aunque la Compañía tiene previsto expandirse fuera de la Costa Blanca en el futuro, a corto plazo no tienen en marcha ningún proyecto de nueva adquisición de inmuebles, ya que están centrados en la obtención de licencias para las reformas de los activos actuales.

1.7.2. Diversificación de activos

La diversificación de activos es una estrategia que implica invertir en una variedad de activos que tienen diferentes características, como riesgo, rendimiento, liquidez y correlación. El objetivo principal de la diversificación de los activos es reducir el riesgo general y conseguir mejorar los rendimientos potenciales. Es por esto por lo que Cupulas Properties pretende destinar sus activos a diferentes tipos de alquileres turísticos, tal y como mencionábamos en el punto 1.4.3., que incluyen:

- a. Hotel 3 estrellas (edificio de la Calle La Cruz 8).
- b. Apartamentos turísticos (inmueble en la Calle Las Monjas 4).
- c. Hotel 2 estrellas (inmueble en la Calle Santa Bárbara 2).
- d. Hostal (inmueble en Calle Santa Bárbara 6).

1.7.3. Diversificación de arrendatarios

La Compañía únicamente tiene arrendado el inmueble de la Calle La Cruz, a pesar de que los inmuebles ubicados en Santa Barbara, una vez finalizados los procesos de reforma, se arrendarán también, todos ellos a la sociedad Las Santas Hotels Costa Blanca S.L.¹⁰

⁹ Se adjuntan en el Anexo IV los informes de tasación.

¹⁰ Consultar la sección 1.4.1.

1.7.4. Diversificación de proveedores

De conformidad con la información obrante en la contabilidad de la Sociedad, los siguientes fueron los principales proveedores de la Sociedad durante el ejercicio 2024 y durante los primeros meses del ejercicio 2025:

PROVEEDORES	DESCRIPCIÓN
ACM Audit & Partners, SL	Servicios profesionales de auditoría
Tradulinea Traducciones, SL	Servicios profesionales de traducción
Instalación de Aparatos Elevadores, SA	Servicios de instalación de ascensores
Devesa Law Firm, SLU	Asesoramiento profesional jurídico
Orbyn Capital Markets, SLU	Asesoramiento profesional financiero
Oficinas Flexibles Mediterráneo, SL	Servicio Oficina Virtual

Se advierte de que la Sociedad no tiene contratos formalizados con una parte importante de sus proveedores, rigiéndose dichas relaciones comerciales por acuerdos verbales, presupuestos y facturas. Sin embargo, a pesar de no tener contratos con proveedores, la Sociedad ha formalizado relaciones en el transcurso de 2025 con los siguientes proveedores: asesor registrado para la incorporación a BME Scaleup, servicios de notaría, traducción y asesoramiento profesional tanto jurídico como financiero así como servicios de valoraciones y tasaciones inmobiliarias.

A continuación, se detallan los principales proveedores de la sociedad, correspondientes al periodo 01.01.2024 hasta el 31.12.2024:

PROVEEDORES	% GASTO TOTAL
Proveedor 1	40.43 %
Proveedor 2	20.06 %
Proveedor 3	37.15 %
Proveedor 4	2.36 %
TOTAL	100

1.8. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor

A fecha de realización del presente Documento, la Sociedad no cuenta con activos, pasivos, provisiones, o contingencias relacionadas con aspectos medioambientales que presenten una relevancia material para su posición financiera o su patrimonio y no existen partidas de gastos o ingresos afectadas por aspectos medioambientales. En consecuencia, no hay revelaciones específicas sobre asuntos ambientales en las notas de los estados financieros.

De igual forma, a la fecha del presente Documento, la Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales.

1.9. Información financiera

A continuación, se incorpora la información financiera relativa a las cuentas anuales de Cupulas Properties SOCIMI, S.A.U. del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023, según se recoge en el informe de auditoría con fecha 31 de julio de 2024, cuyas cuentas fueron formuladas por el Administrador único de la Sociedad; y del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024, según se recoge en el informe de auditoría con fecha 28 de abril de 2025, ambas auditadas por ACM AUDIT & PARTNERS, S.L

Los principios contables y criterios de valoración que rigen estas cuentas son los recogidos en:

- (i) el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y sus adaptaciones sectoriales.
- (ii) 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;
- (iii) 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 el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI); y (iv) resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

1.9.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente al menos al último ejercicio o periodo más corto de actividad. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimiento de Incorporación.

De conformidad con lo previsto en la Circular 1/2025, la información financiera que se presenta en este apartado 1.9.1. se expresa en euros y hace referencia a:

- Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023, junto con el informe emitido por un Auditor Independiente.
- Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024, junto con el informe emitido por un Auditor Independiente.

A continuación, se presentan las cifras del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias de CUPULA PROPERTIES SOCIMI S.A.U., (anteriormente denominada Costa Cúpula SOCIMI S.A.) del ejercicio anual terminados a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre del 2023. Las cuentas anuales de los ejercicios 2024 y 2023 (véase Anexo I y II del presente Documento) fueron auditadas por ACM AUDITS&PARTNER, S.L el cual ha emitido el correspondiente informe de auditoría con fecha 28 de abril de 2025 y 31 de julio de 2024 respectivamente, y, en el que no expresaron opiniones con salvedades, desfavorable o denegada.

BALANCE DE SITUACIÓN

ACTIVO

ACTIVO	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE	6.214.460,06	1.954.650,0
I. Inmovilizado Intangible	--	--
1. Desarrollo	--	--
2. Concesiones	--	--
3. Patentes, licencias, marcas y similares	--	--
4. Fondo de comercio	--	--
5. Aplicaciones informáticas	--	--
6. Investigación	--	--
7. Propiedad intelectual	--	--
8. Otro inmovilizado intangible	--	--
II. Inmovilizado material	871.200,00	--
1. Terrenos y construcciones	--	--
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	--	--

3. Inmovilizado en curso y anticipos	871.200,00	--
III. Inversiones inmobiliarias	5.343.260,06	1.954.650,00
Terrenos	4.237.179,98	1.829.731,86
Construcciones	1.106.080,08	124.918,14
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	--	--
1. Instrumentos de patrimonio	--	--
2. Créditos a empresas	--	--
3. Valores representativos de deuda	--	--
4. Derivados	--	--
5. Otros activos financieros	--	--
6. Otras inversiones	--	--
V. Inversiones financieras a largo plazo	--	--
1. Instrumentos de patrimonio	--	--
2. Créditos a empresas	--	--
3. Valores representativos de deuda	--	--
4. Derivados	--	--
5. Otros activos financieros	--	--
6. Otras inversiones	--	--
VI. Activos por impuesto diferido	--	--
VII. Deudores comerciales no corrientes	--	--
B) ACTIVO CORRIENTE	1.314.070,50	2.931.405,74

I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	--	--
II. Existencias	758.225,54	--
1. Comerciales	--	--
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	--	--
<i>a) Materias primas y otros aprovisionamientos LP</i>	--	--
<i>b) Materias primas y otros aprovisionamientos CP</i>	--	--
3. Productos en curso	--	--
<i>a) De ciclo largo de producción</i>	--	--
<i>b) De ciclo corto de producción</i>	--	--
4. Productos terminados	--	--
<i>a) De ciclo largo de producción</i>	--	--
<i>b) De ciclo corto de producción</i>	--	--
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados	--	--
6. Anticipos a proveedores	758.225,54	--
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	382.108,61	274.824,86
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	89.250,00	--
<i>a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo</i>	--	--
<i>b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo</i>	89.250,00	--
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	--	--

3. Deudores varios	--	--
4. Personal	--	--
5. Activos por impuesto corriente	16.625,01	--
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	276.233,60	274.824,86
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	--	--
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	--	--
1. Instrumentos de patrimonio	--	--
2. Créditos a empresas	--	--
3. Valores representativos de deuda	--	--
4. Derivados	--	--
5. Otros activos financieros	--	--
6. Otras inversiones	--	--
V. Inversiones financieras a corto plazo	24.346,58	1.513,23
1. Instrumentos de patrimonio	--	--
2. Créditos a empresas	--	--
3. Valores representativos de deuda	--	--
4. Derivados	--	--
5. Otros activos financieros	24.346,58	1.513,23
6. Otras inversiones	--	--
VI. Periodificaciones a corto plazo	742,64	--
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	148.647,13	2.655.067,65

1. Tesorería	148.647,13	2.655.067,65
2. Otros activos líquidos equivalentes	--	--
TOTAL ACTIVO (A + B)	7.528.530,56	4.886.055,74

I. Inmovilizado Material

Los inmovilizados materiales, se han valorado por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción, incluyéndose también la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas como pudieran ser los costes de rehabilitación, siempre que estas obligaciones hayan dado lugar al registro de provisiones.

Referente a los 871.200,00 euros de inmovilizado en curso y anticipos, corresponden a anticipos que se hicieron a lo largo del año 2024 por la compra del Inmueble situado en la c/Santa Barbara 6, el cual no se escrituró hasta abril de 2025, siendo propiedad de Cupulas Properties, por lo que ya se ha reclasificado dentro del balance.

Los movimientos durante el ejercicio de cada uno de los epígrafes mostrados en el Activo del Balance, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumuladas, se resumen en la siguiente tabla:

2024

Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias del ejercicio anterior	Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0
(+) Entradas	0	871.200,00	5.354.650,00
(-) Salidas	0	0	0
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO ANTERIOR	0	871.200,00	5.354.650,00
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	0	0	11.389,94
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	0	0	11.389,94
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO ANTERIOR			

E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0
(+) Correcciones valorativas por deterioro	0	0	0
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	0	0	0
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO ANTERIOR			

2023

Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias del ejercicio anterior	Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0
(+) Entradas	0	0	1.954.650,00
(-) Salidas	0	0	0
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO ANTERIOR	0	0	1.954.650,00
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	0	0	0
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	0	0	0
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO ANTERIOR			
E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0
(+) Correcciones valorativas por deterioro	0	0	0
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	0	0	0
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO ANTERIOR			

II. Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas y plusvalías. En concreto, la sociedad cuenta con 4 inmuebles, tres de ellos situados en el municipio de Altea, y el cuarto inmueble, situado en Alicante.

A fecha del presente Documento, las inversiones inmobiliarias son propiedad de la Sociedad, siendo de libre disposición.

2024

EUROS	01.01.2024	Altas	Bajas	31.12.2024
<u>Coste</u>	1.954.650,00	3.400.000,00	-	5.354.650,00
• <u>Terrenos</u>	1.829.731,86	2.407.448,12	-	4.237.179,98
• <u>Construcciones</u>	124.918,14	992.551,88	-	1.117.470,02
<u>Amortización</u>	0	11.389,94	-	11.389,94
<u>Acumulada</u>	0	11.389,94	-	11389,94
• <u>Construcciones</u>				
<u>Valor Neto</u>	1.954.650,00	3.388.610,06		5.343.260,06
• <u>Terrenos</u>	1.829.731,86	2.407.448,12		4.237.179,98
• <u>Construcciones</u>	124.918,14	9813161,94		1.106.080,08

III. Anticipos a Proveedores

Los anticipos a proveedores se corresponden con pagos de facturas que todavía la sociedad no ha recibido. El epígrafe más relevante corresponde a un anticipo de Construcciones Lantegui por importe de 720.000 euros. Este anticipo se corresponde con el primer pago que se realizó por la adquisición del nuevo inmueble (Santa Barbara 6-Las Torres) que se escrituró el pasado 2 de abril de 2025 y que ya hemos reclasificado contablemente a la cuenta correspondiente, inmovilizado material, terrenos y construcciones.

IV. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

El detalle de la partida efectivo y otros medios líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2023 y 2024, es tal y como se detalla a continuación¹¹ de libre disposición para la Compañía:

	Miles de euros	
	2024	2023
Bancos	148.647,13	2.655.067,65
Total	148.647,13	2.655.067,65

PASIVO

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
A) PATRIMONIO NETO	5.858.609,21	4.886.454,15
A-1) Fondos propios	5.858.609,21	4.886.454,15
I. Capital	5.000.000,00	5.000.000,00
1. Capital escriturado	5.000.000,00	5.000.000,00
2. (Capital no exigido)	--	--
II. Prima de emisión	--	--
III. Reservas	-5.038,17	-5.038,17
1. Legal y estatutaria	--	--
2. Otras reservas	-5.038,17	-5.038,17
3. Reserva de revalorización	--	--
4. Reserva de capitalización	--	--
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	--	--
V. Resultados de ejercicios anteriores	-108.507,68	--
1. Remanente	--	--

¹¹ Tabla obtenida de la memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	-108.507,68	--
VI. Otras aportaciones de socios	1.000.000,00	--
VII. Resultado del ejercicio	-27.844,94	-108.507,68
VIII. (Dividendo a cuenta)	--	--
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	--	--
A-2) Ajustes por cambios de valor	--	--
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	--	--
I. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	--	--
II. Operaciones de cobertura	--	--
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	--	--
IV. Diferencia de conversión	--	--
V. Otros	--	--
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	--	--
B) PASIVO NO CORRIENTE	1.353.333,50	--
I. Provisiones a largo plazo	--	--
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	--	--
2. Actuaciones medioambientales	--	--
3. Provisiones por reestructuración	--	--
4. Otras provisiones	--	--
II. Deudas a largo plazo	--	--
1. Obligaciones y otros valores negociables	--	--
2. Deudas con entidades de crédito	--	--
3. Acreedores por arrendamiento financiero	--	--
4. Derivados	--	--
5. Otros pasivos financieros	1.353.333,50	--

III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	--	--
IV. Pasivos por impuesto diferido	--	--
V. Periodificaciones a largo plazo	--	--
VI. Acreedores comerciales no corrientes	--	--
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	--	--
C) PASIVO CORRIENTE	316.587,85	-398,41
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	--	--
II. Provisiones a corto plazo	--	--
1. Provisiones por derechos de emisión de efecto invernadero	--	--
2. Otras provisiones	--	--
III. Deudas a corto plazo	309.166,56	--
1. Obligaciones y otros valores negociables	--	--
2. Deudas con entidades de crédito	--	--
3. Acreedores por arrendamiento financiero	--	--
4. Derivados	--	--
5. Otros pasivos financieros	309.166,56	--
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	--	--
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.421,29	-398,41
1. Proveedores	--	--
a) Proveedores a largo plazo	--	--
b) Proveedores a corto plazo	--	--
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	--	--
3. Acreedores varios	7.412,63	-1.089,48
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	--	--

5. Pasivos por impuesto corriente	--	--
6. Otras deudas con la Administración Pública	8,66	691,07
7. Anticipos de clientes	--	--
VI. Periodificaciones a corto plazo	--	--
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	--	--
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	7.528.530,56	4.886.055,74

I. Aportaciones de los Socios

En cuanto a las aportaciones de los socios, por importe de 1.000.000 euros, se trata de préstamo facilitado por el socio único a la sociedad, con el fin de hacer frente a las posibles necesidades de liquidez de la Compañía. Conforme a la información facilitada, esta aportación no se va a capitalizar, y al ser Ghislain socio único de la sociedad, esta aportación no adquiere la consideración de préstamo a efectos contables y, puede registrarse tanto mercantil como contablemente en la cuenta (118) de aportaciones de socios.

II. Pasivos Financieros

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2024 y de 2023 es como sigue¹²:

	Miles de euros			
	2024		2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Débitos y partidas a pagar				
Otros Pasivos financieros	1.353.333,50	309.166,56		
Deudas con entidades de crédito				
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo				
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		7.412,63		-1.089,48
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota		8,66		691,07

¹² Tabla obtenida de la Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

III. Otros Pasivos Financieros

Otros pasivos financieros a largo plazo por importe de 1.353.333,50 euros y otros pasivos financieros a corto plazo por importe de 309.166,56 euros corresponden al pago aplazado de la compra del inmueble de la Calle de la Cruz 8, realizado el 13 de mayo de 2024 por un importe de compra de 3.400.000 euros. Los pagos de la compra del inmueble se han realizado de la siguiente forma:

- 08/03/2024, transferencia de 1.000.000 de euros
- 10/05/2024 transferencia de 700.000 euros.
- 383.333,52 euros a través de pagos mensuales de 4.166,66 euros (incluyendo intereses) a realizar hasta el 5/12/2031. Saldo actual 309.166 euros.
1.316.666,48 euros a través de pagos anuales de 263.333,30 euros (incluyendo intereses), a realizar anualmente hasta el 31/03/2029.

IV. Resultado del Ejercicio

Para concluir con este apartado, podemos resumir el resultado del ejercicio de la siguiente manera:

BASE DE REPARTO	2024	2023
Pérdidas y Ganancias	-27.844,94	-108.507,68
DISTRIBUCIÓN		
A Resultados negativos ejercicios anteriores	-27.844,94	-108.507,68
Totales	-27.844,94	-108.507,68

A fecha de cierre del ejercicio hay aportación de socios por importe de 1.000.000 de euros¹³. Se trata de una aportación para dotar de fondos a la sociedad y atender a los pagos y a las necesidades que surjan de la empresa. Esta aportación no se va a capitalizar, pues al haber un único accionista en la Sociedad, no adquiere la consideración de préstamo a efectos contables, puede registrarse tanto mercantil como contablemente en la cuenta (118) de aportaciones de socios.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	87.500,01	--

¹³ Tabla y datos obtenidos de la memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

a) Ventas		
b) Prestación de servicios	87.500,01	--
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding	--	--
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	--	--
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	--	--
4. Aprovisionamientos	--	
5. Otros ingresos de explotación	--	--
6. Gastos de personal		
a) Sueldos, salarios y asimilados		
b) Cargas sociales		--
c) Provisiones	--	--
7. Otros gastos de explotación	-103.955,01	-106.828,29
a) Servicios exteriores	-102.972,25	-106.828,29
b) Tributos	-982,76	--
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	--	--
d) Otros de gestión corriente	--	--
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero	--	--
8. Amortización del inmovilizado	-11.389,94	--
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		
10. Exceso de provisiones	--	--
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	--	--
a) Deterioro y pérdidas	--	--
b) Resultados por enajenaciones y otras	--	--

c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado de las sociedades holding	--	--
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	--	--
13. Otros resultados	--	--
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-27.844,94	-106.828,29
14. Ingresos financieros		--
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	--	--
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		--
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	--	--
15. Gastos financieros		
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	--	--
b) Por deudas con terceros (<i>factoring</i>)	--	--
c) Por actualización de provisiones	--	--
16. Variación razonable de instrumentos financieros	--	--
a) Cartera de negociación y otros	--	--
b) Imputación al rdo. del ej. Por activos finan. Disponibles para la venta	--	--
17. Diferencias de cambio		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	--	--
a) Deterioros y pérdidas	--	--
b) Resultados por enajenaciones y otras	--	--
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	--	--
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		

A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 +A.2)	-27.844,94	-106.828,29
20. Impuesto sobre beneficios	--	-1.679,39
RESULTADO DEL EJERCICIO	-27.844,94	-108.507,68

I. Importe Neto de la Cifra de Negocios

Cupulas Properties es una sociedad relativamente joven que, aunque comenzó sus inversiones en la adquisición de inmuebles durante los años 2023 y 2024, la actividad de arrendamiento propiamente dicha no comenzó hasta el mes de octubre de 2024, momento en el que se firma contrato de arrendamiento del inmueble de la Calle La Cruz con la Sociedad Las Santas.

Como consecuencia de ello, Cupulas Properties comienza a facturar por dicho arrendamiento, recibiendo una facturación mensual de 29.166,67 euros¹⁴.

II. Otros Gastos de Explotación

Los gastos que incluyen estas partidas hacen referencia a los gastos habituales en los que incurre habitualmente este tipo de sociedades, como son gastos de notaría, asesoramiento legal y fiscal, auditoría o el pago de la cuota de coworking¹⁵.

Operaciones Vinculadas

Cabe mencionar en este punto que las operaciones de ambas Sociedades, tanto Cupulas Properties como la Sociedad Las Santas, se encuentran vinculadas, ya que Ghislain la Page es actualmente, gerente de las dos.

1.9.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Los estados financieros correspondientes a los periodos fiscales de 2023 y 2024 fueron auditados por ACM AUDIT & PARTNERS, S.L., quien redactó los informes de auditoría con fechas correspondientes a 31 de julio de 2024 y 28 de abril de 2025 respectivamente.

En los informes de auditoría de ambos ejercicios, no fueron presentadas salvedades, desfavorables o denegadas.

¹⁴ Para más detalle, consultar la sección 1.11. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.

¹⁵ Para más detalle, consultar la sección 1.11.

1.9.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor

A la fecha del presente Documento, ni la Sociedad ni los miembros de su equipo se encuentran incurso en procedimiento alguno de tipo administrativo, judicial o arbitral que pueda tener un impacto negativo significativo en el negocio de la Compañía.

1.9.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes

Cupulas Properties no ha efectuado una información financiera proforma, por lo que ha resuelto no incluir dicha información en el presente Documento.

1.9.5. Descripción de la política de dividendos

La Sociedad se encuentra obligada, al menos, a distribuir dividendos cumpliendo lo establecido en el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs y el artículo 29 de los estatutos sociales. Hasta el momento la Compañía no ha procedido a la distribución de dividendos puesto que no ha obtenido beneficios hasta el momento.

1.10. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.

Cupulas Properties no ha publicado indicadores clave de resultados, por lo que ha resuelto no incluir dicha información en el presente documento.

1.11. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.

A continuación, se detallan las principales magnitudes financieras de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad a 23 de abril de 2025, que no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por el auditor.

Importes en euros (€)	Ejercicio 23.04.2025	Ejercicio 31.12.2024
Importe neto de las cifras de negocios	87.500,01	87.500,01
Aprovisionamientos		-
Gastos de personal		-
Otros gastos de explotación	-16.025,77	-103.955,01
Amortización		-11.389,94
Resultado de explotación	71.474,24	-27.844,94
Resultado financiero		-
Resultado antes de impuestos	71.474,24	-27.844,94
Impuestos sobre beneficios		-
Resultado del Ejercicio	71.474,24	-27.844,94

Cupulas Properties es una Sociedad que a pesar de que comenzó con sus inversiones en la adquisición de bienes inmuebles durante 2023 y 2024, la actividad de arrendamiento de los mismos no comenzó hasta octubre de 2024, puesto que el periodo de tiempo comprendido entre la adquisición, hasta la fecha de arrendamiento, el inmueble estuvo en proceso de rehabilitación y adaptación.

Hasta el momento, de toda la cartera de activos de la Compañía, solo se encuentra arrendado uno de ellos, puesto que el resto, como hemos comentado en puntos anteriores, se encuentran en procesos de rehabilitaciones y obtención de licencias para poder ponerlos en funcionamiento. En concreto, el único inmueble arrendado es el situado en Calle de la Cruz 8, arrendado a la mercantil Las Santas.

En consecuencia, el 1 de octubre de 2024, se procede a dar de alta a Cupulas Properties en la actividad de arrendamiento inmobiliario, pues es en esa fecha cuando comienza su actividad de arrendamiento para que la mercantil Las Santas lo explote como actividad hotelera. El precio mensual que Cupulas Properties factura a Las Santas por el inmueble arrendado asciende a 29.166,67 euros (más el 21% de IVA, descontando el 19% de retención), de tal modo que, el importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2024 asciende a 87.500 euros, que corresponde con los ingresos por arrendamiento de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2024.

En 2025, Cupulas Properties continúa arrendando el inmueble a la misma sociedad, por el mismo importe que el año anterior, de modo que, a 23 de abril de 2025, han transcurrido 3 meses de arrendamiento (el mes de abril al estar aún en curso no se ha computado a la hora de incluir el ingreso), por lo que el importe neto de la cifra de negocios de ese periodo asciende también a 87.500 euros, cifra que se corresponde con la del ejercicio 2024 por contener el mismo periodo de tiempo de arrendamiento.

En cuanto a los Gastos de explotación, al tratarse de una sociedad tan joven, la empresa está incurriendo en una serie de gastos para el desarrollo de su actividad. Tanto en 2024 como en 2025, los gastos habituales en los que ha incurrido habitualmente la sociedad son en los de notaría, asesoramiento legal y fiscal, auditoría y cuota de coworking. Podemos observar que los gastos del ejercicio 2024 son mucho más elevados, principalmente, por ser los gastos correspondientes a todo el ejercicio completo, con lo cual, se requiere una mayor inversión para poner en marcha la actividad de la empresa. Sin embargo, en 2025 estos gastos disminuyen, puesto que la Sociedad ya ha comenzado su actividad y cada vez va requiriendo menos inversiones para su puesta en funcionamiento.

No obstante, en 2024, se ha contabilizado el gasto por amortización, mientras que en los datos provisionales correspondientes a 2025, no se han contabilizado por ser un gasto que se dota a finales del ejercicio. Por tanto, a fecha del presente Documento, la Sociedad no ha presentado cambios significativos en su posición financiera.

1.12. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas.

La Sociedad no presenta previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

El órgano de administración de la Compañía está regulado en el Capítulo IV., comprendido de los artículos 15 a 17, de los Estatutos de la Compañía.

Estructura

De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de los Estatutos Sociales de la Compañía, Cupulas Properties podrá adoptar alternativamente cualquiera de las siguientes modalidades de órgano de administración:

- a). Un Administrador Único, al que corresponde con carácter exclusivo la administración y representación de la sociedad.
- b). Varios Administradores Solidarios, con un mínimo de dos y un máximo de cinco, a cada uno de los cuales corresponde indistintamente las facultades de administración y representación de la sociedad, sin perjuicio de la capacidad de la Junta General de acordar, con eficacia meramente interna, la distribución de facultades entre ellos.
- c). Dos Administradores Conjuntos, quienes ejercerán mancomunadamente las facultades de administración y representación.
- d). Un Consejo de Administración, con un mínimo de tres miembros y un máximo de ocho, que actuará colegiadamente.

Mediante el escrito de constitución de la Sociedad de fecha 16 de mayo del 2023, en lo menester en Junta General Extraordinaria y Universal de socios se determinó que la modalidad del Órgano de Administración de Cupulas Properties será de un **Administrador Único**.

En fecha 12 de febrero de 2025, mediante acta de Decisiones del Accionista Único, se acordó el cese del Administrador Único en sus funciones y, en la misma acta, se aprobó la designación de un **Consejo de Administración**.

Composición

En la fecha del presente Documento, el Consejo de Administración de Cupulas Properties está compuesto por (5) cinco miembros, cuyas circunstancias son las siguientes:

Consejo de Administración	Cargo	Fecha de Nombramiento	Carácter
D. Ghislain Le Page	Presidente	12 febrero 2025	Ejecutivo
D. Joseba Aramburu Irazu	Vocal	12 febrero 2025	Externo no ejecutivo
D. José Ignacio Galarraga Urretavizcaya	Vocal	12 febrero 2025	Externo no ejecutivo
D. Javier Belmonte Ruiz	Secretario no Consejero	12 febrero 2025	Externo no ejecutivo
Dña. María Roldán Llamas	Vicesecretaria no Consejera	12 febrero 2025	Externo no ejecutivo

Duración del cargo

De conformidad con el artículo 16 de los Estatutos de la Sociedad, el Consejo de Administración ejercerá su cargo por el plazo de 6 años, pudiendo ser separados del mismo en cualquier momento por la Junta General aun cuando la separación no conste en el orden del día.

1.13.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información:

D. Ghislain Le Page

Ghislain Le Page, Gerente fundador de Cupulas Properties, es un emprendedor con una amplia experiencia en la gestión empresarial y el lanzamiento de proyectos innovadores, especialmente en los sectores inmobiliario, alimentario y comercial.

A lo largo de su carrera, ha liderado diversos proyectos empresariales. Entre 2020 y 2022 estuvo al frente de Grow Quality, donde relanzó la empresa Sweet Taste, que posteriormente vendida. También fue fundador y gerente de Laboratoire Hippocrate (2019-2022), dedicada a la producción de suplementos alimenticios. Su experiencia emprendedora comenzó con Candy Bus, un negocio de comercio ambulante de confitería que lideró desde 2013 hasta 2018.

En el ámbito financiero, trabajó como asesor en alternancia en Financo durante el periodo 2012-2013, especializándose en la venta de productos financieros.

En cuanto a su formación, Ghislain posee una licenciatura en Administración de Empresas obtenida en 2013, un bachelor en Gestión cursado en la Escuela Superior de Comercio de Brest, y un máster en Derecho Privado, completado en 2017 a través del CNED y la Universidad de París. Su formación de base incluye un bachillerato en Ciencia y Técnica de Gestión, obtenido en el Liceo Notre Dame du Mur de Morlaix.

Este recorrido académico y profesional refleja su perfil polivalente y su capacidad para desarrollar y liderar iniciativas empresariales en distintos sectores.

D. Joseba Aramburu Irazu

Profesional con más de 30 años de experiencia en el sector de la promoción y construcción de activos inmobiliarios.

Administrador y gerente de CONSTRUCCIONES LANTEGUI S.A. y CONSTRUCCIONES PAGAMUÑO S.L. desde 1987, ha liderado el desarrollo y la ejecución de numerosos proyectos residenciales, terciarios e industriales, consolidando una sólida trayectoria en promoción inmobiliaria y gestión de obra.

Su profundo conocimiento del mercado, sumado a su capacidad de gestión empresarial y visión estratégica, han sido clave en el crecimiento y consolidación de las compañías como líderes en arquitectura de vanguardia. A lo largo de estos años, ha demostrado un firme compromiso con la calidad, la innovación y la creación de valor a largo plazo.

Además de su labor en el ámbito de la promoción y construcción, ha impulsado la creación de varias empresas vinculadas al sector hotelero, que han materializado proyectos de relevancia como HOTEL VIURA**** en La Rioja o SUKHA HOTEL**** en el País Vasco.

Le caracteriza una especial sensibilidad por los edificios antiguos, combinando el respeto por su valor arquitectónico con una visión estratégica para su rehabilitación y puesta en valor. Esta capacidad para identificar el potencial oculto de inmuebles existentes y transformarlos en activos singulares ha sido una constante en su actividad profesional y la clave en la creación del holding de hoteles BLUE SARDINE ALTEA en la Comunidad Valenciana. Esta diversificación le ha permitido desarrollar un enfoque integral del negocio inmobiliario, especialmente en proyectos con componente hotelero o turístico, aportando una experiencia contrastada y una perspectiva operativa fundamental para la toma de decisiones estratégicas.

D. José Ignacio Galarraga Urretavizcaya

Profesional con una sólida trayectoria de más de 35 años enfocado en proyectos urbanísticos y de promoción inmobiliaria. Cuenta con una amplia experiencia como consultor externo, gestor y promotor, abarcando todas las fases de desarrollo en los proyectos inmobiliarios.

Especializado en el asesoramiento y gestión para la implantación de empresas, tanto industriales, como terciarias, principalmente en el País Vasco. Asesora también a compañías constructoras y de promoción inmobiliaria residencial.

Su formación incluye un Máster en Urbanismo, Instituto Vasco de Administración Pública (IVAP), 2016, MBA, Erivan K. Haub School of Business, Saint Joseph's University, Philadelphia (EEUU), 1989, Licenciado en Derecho, Universidad del País Vasco (UPV), 1986.

D. Javier Belmonte Ruiz

Abogado especializado en derecho societario, gobierno corporativo, fusiones y adquisiciones y derecho inmobiliario.

Cuenta con más de 10 años de experiencia como asesor legal de compañías nacionales, internacionales, cotizadas y holdings familiares.

Su formación incluye un máster de acceso a la abogacía en el Instituto de Estudios Bursátiles, Máster en Contabilidad y Finanzas y Grado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid.

Dña. María Roldán Llamas

Abogada especializada en derecho societario, gobierno corporativo, fusiones y adquisiciones y derecho inmobiliario.

Cuenta con más de 8 años de experiencia como asesor legal de compañías nacionales, internacionales, cotizadas y holdings familiares.

Su formación incluye un máster de acceso a la abogacía por la Universidad de Alicante, EUTM in a Nutshell por la EUIPO y Grado en Derecho por la Universidad de Alicante.

Ninguno de los consejeros de la Sociedad relacionados en este apartado: (i) ha sido condenado en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores, (ii) ha tenido una incriminación pública oficial y/o sanciones por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), o (iii) ha sido inhabilitado alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

1.13.3. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo

No existen relaciones de índole familiar entre los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

1.13.4. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

Los cargos del Consejo de Administración no tienen retribución, sin perjuicio de su derecho a ser reintegrados de los importes que hayan satisfecho con ocasión de los gastos originados por el desempeño de sus funciones.

No existen cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

1.13.5. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento

A la fecha del presente Documento, un único miembro del Consejo de Administración es titular del 100% del capital social de la Sociedad:

Consejero	Número de acciones	Porcentaje del capital
D. Ghislain Le Page	5.000	100%

1.13.6. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección

La Ley de Sociedades de Capital establece que los consejeros no podrán dedicarse, por cuenta propia o ajena, a actividades cuyo ejercicio suponga una competencia efectiva con la Sociedad, o que de otro modo, los sitúe en un conflicto de intereses permanentemente con ella, salvo que no quepa esperar daño para la Sociedad o el que queda esperar se vea compensado por los beneficios que prevén obtenerse de la dispensa, la cual será otorgada mediante autorización expresa mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas.

A su vez, la Ley de Sociedades de Capital impone a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

A la fecha del presente DIAM, no existen riesgos de situación de conflicto¹⁶.

1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica

Actualmente, Cupulas Properties no cuenta con empleados directos. Todos los servicios que necesita se cubren mediante proveedores de servicio. Es el propio Presidente del Consejo el que se encarga de la gestión de la Compañía.

Esta estructura responde al enfoque actual del modelo de negocio, centrado en la adquisición y desarrollo de inmuebles. A medida que las operaciones avancen y se amplíe la actividad, está previsto incorporar empleados directos que pasen a gestionar y coordinar el negocio de la Sociedad según las necesidades que surjan.

1.15. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 10*% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital

Cupulas Properties es una sociedad anónima unipersonal, por lo que cuenta con un único accionista que posee el 100% de las acciones. La Sociedad cuenta con un capital social de cinco millones de euros (5.000.000,00 de euros) dividido en cinco mil (5.000) acciones con un valor nominal de mil euros (1.000 euros) cada una. Todas las acciones pertenecen a una única clase y serie, otorgando a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos.

Accionista	Valor Nominal	Número de acciones	Porcentaje sobre capital
D. Ghislain Le Page	1.000 euros	5.000	100%

¹⁶ Consultar punto 1.18.1.2 Riesgos relacionados con las relaciones del Emisor con Partes Vinculadas.

1.16. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 14 de mayo de 2025 declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

1.17. Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía

La Sociedad declara que cuenta con una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permiten cumplir con las obligaciones de divulgación de información impuestas por la Circular 3/2023, de 4 de julio de 2023, relativa a la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

En el [Anexo VI](#) de este Documento se incluye el informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno, aprobado por el Consejo de Administración de Cupulas Properties el 20 de mayo de 2025.

1.18. Factores de riesgo

El negocio y las actividades de Cupulas Properties están influenciados por factores tanto internos y exclusivos de la Compañía, como se detalla en este Documento, así como por factores externos comunes a cualquier Empresa en su sector. Por lo tanto, antes de tomar cualquier decisión de inversión en acciones de la Cupulas Properties, es importante considerar, además de la información proporcionada, los riesgos mencionados a continuación en la sección y la información pública disponible sobre el Emisor en todo momento. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público, no se han detallado en este apartado.

En el caso de Cupulas Properties, al tratarse de una SOCIMI que cuenta con un único arrendatario activo, el impago o la demora en los pagos por parte de dicho arrendatario constituye un riesgo significativo para la generación de ingresos recurrentes. La dependencia de una única fuente de renta expone a la Sociedad a una elevada concentración de riesgo de crédito, lo que podría afectar negativamente a su liquidez, a su capacidad para cubrir gastos operativos y financieros, así como al cumplimiento de los requisitos normativos del régimen SOCIMI.

Adicionalmente, la demora en los pagos, aún sin llegar al propio impago, puede comprometer la previsibilidad de flujos de caja y generar tensiones en la planificación financiera, así como costes asociados a la gestión de recobros o posibles procedimientos legales. En escenarios más extremos, la desocupación del activo podría requerir esfuerzos adicionales de comercialización.

En caso de que alguno de los riesgos descritos se materialice, podría tener un impacto adverso y significativo en el negocio, los resultados, y la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. También es importante destacar que estos riesgos podrían afectar negativamente al precio de sus acciones, lo que podría resultar en una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los inversores deben evaluar cuidadosamente si invertir en acciones de la Compañía es adecuado para ellos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información proporcionada en este Documento. Se recomienda a los inversores interesados en adquirir acciones que lean detenidamente esta sección y el resto del Documento. Además, se aconseja a los posibles inversores que consulten a sus asesores financieros, legales y fiscales para recibir asesoramiento personalizado según sus circunstancias antes de tomar cualquier decisión de inversión relacionada con las acciones de la Sociedad.

La información aquí presentada es vigente a la fecha de este documento y está sujeta a cambios, actualizaciones en el futuro según el desarrollo del negocio o modificaciones sin previo aviso.

1.18.1 Riesgos relacionados con la actividad y gestión de la Sociedad

1.18.1.1. Sector cíclico

El sector inmobiliario actual es muy sensible al entorno político y económico-financiero existente. Los ingresos derivados de los activos inmobiliarios y sus valoraciones dependen en gran medida de la oferta y la demanda de propiedades, la inflación, las tasas de interés, la tasa de crecimiento económico o la legislación.

Si la cartera de activos de la Compañía sufriera una disminución en su valor que requiriera una provisión para el valor contable, esto tendría un impacto en la rentabilidad, la situación financiera y/o la valoración de la Compañía.

No obstante, la posibilidad de ajustar tarifas diariamente en función de la demanda permite optimizar los ingresos de manera más flexible que otros modelos de arrendamiento inmobiliario, donde las rentas suelen ser fijas o sujetas a ajustes anuales.

1.18.1.2. Riesgos relacionados con las relaciones del Emisor con Partes Vinculadas

El Emisor ha entablado, mantiene y podría continuar entablado y manteniendo relaciones comerciales y financieras con Partes Vinculadas. En opinión del Consejo de Administración de la Compañía, estas relaciones se establecieron bajo términos y condiciones de mercado que reflejan el valor razonable de los bienes y/o servicios objeto de las transacciones específicas. En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente al negocio, los resultados, la situación financiera, patrimonial y valoración de la Sociedad.

Podemos mencionar también a la Sociedad Las Santas como parte de estas relaciones vinculadas. El Sr. Ghislain Le Page ostenta el cargo de gerente en dos sociedades distintas (Cupulas Properties, de la cuál es fundador, y Las Santas Hotels, de la cual es gerente), cuya operativa presenta vínculos relevantes debido a su participación simultánea en ambas entidades. Esta situación implica que las relaciones comerciales o financieras entre dichas sociedades pueden considerarse operaciones vinculadas, al existir una persona común con capacidad de decisión y representación.

A pesar de que D. Ghislain ejerce funciones de gerencia en ambas sociedades, no se aprecia la existencia de riesgos de conflicto de interés. Esta conclusión se fundamenta en diversos factores que garantizan la transparencia y objetividad en la relación entre ambas entidades:

1. Separación de actividades: Aunque vinculadas por la figura del mismo gerente, ambas sociedades desarrollan actividades diferenciadas y autónomas, lo que permite una gestión independiente de sus respectivas operaciones.
2. Condiciones de mercado: El contrato de arrendamiento celebrado entre Cúpulas Properties y Las Santas ha sido establecido en condiciones de mercado, lo cual asegura la equidad y evita cualquier trato preferencial o desventajoso.
3. Transparencia contractual: La relación arrendaticia entre las partes está formalizada mediante un contrato debidamente documentado, revisado conforme a la normativa vigente, y con términos objetivos y verificables.
4. Gobierno corporativo y control interno: La gestión de ambas entidades se encuentra sujeta a controles internos y mecanismos de supervisión que permiten mitigar posibles situaciones de influencia indebida.
5. Finalidad alineada: La doble gerencia responde a una estrategia empresarial que busca la optimización de recursos y el desarrollo coordinado de proyectos complementarios, sin que ello implique perjuicio alguno a los intereses de una u otra sociedad.

1.18.1.3. Riesgos derivados de la posible fluctuación en la demanda de Propiedades y su consiguiente disminución en los precios de alquiler

La actividad de los Alojamientos Urbanos es muy competitiva y es previsible que los inmuebles propiedad de la Sociedad que están arrendados para su explotación como tales se enfrenten a operadores con marcas establecidas y reconocidas, así como a operadores más pequeños locales. Los Alojamientos Urbanos suelen competir, entre otros aspectos, sobre la base del reconocimiento y reputación de la marca, por la ubicación, el precio, la calidad del alojamiento y las instalaciones en general.

1.18.1.4. Grado de liquidez de las inversiones

La propiedad y adquisición de activos inmobiliarios conllevan ciertos riesgos de inversión, incluida la posibilidad de rendimientos de inversión inferiores a lo esperado o inexactitudes en estimaciones o valoraciones. Además, el valor de mercado de los activos puede disminuir o verse afectado negativamente por factores fuera del control de la Sociedad, como variaciones en los rendimientos esperados debido a un aumento en las tasas de interés, cambios regulatorios, desarrollos macroeconómicos adversos o incluso incertidumbre política. Estos factores podrían afectar el valor de los activos y, consecuentemente, a la propia Sociedad. Además, al valorar los activos inmobiliarios, Orbyn Research & Analysis realizó ciertas suposiciones, entre otras, sobre la futura tasa de ocupación de los activos, las estimaciones de los alquileres futuros, la rentabilidad estimada o la tasa de descuento utilizada, con las cuales un inversor potencial podría no estar de acuerdo. Si estos elementos subjetivos evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de la Sociedad sería menor y podría afectar consecuentemente la situación financiera, las ganancias o la valoración de la Sociedad.

1.18.1.5. Riesgo de daños materiales

Los inmuebles de la Compañía están en riesgo de daños por incendios, inundaciones u otras catástrofes naturales. Si los daños no están completamente asegurados o superan la cobertura contratada, la Compañía deberá cubrir los costes, incluyendo pérdidas de inversión e ingresos proyectados, lo que afectaría su situación financiera, beneficios y valoración.

1.18.1.6. Riesgo de concentración geográfica

La política de inversión hasta la fecha se basa en centrar su actividad en España. La Compañía, en su calidad de SOCIMI, ha realizado inversiones significativas en la zona de la Costa Blanca, lo que la expone de manera considerable a esta región. Cualquier alteración en el desarrollo urbano, condiciones económicas o riesgos asociados, tales como excesos de licencias de apartamentos turísticos, gentrificación y masificación del centro histórico, podría tener repercusiones adversas en su posición financiera, resultados, y valoración. Adicionalmente, la eventual restricción de licencias y la migración de residentes hacia las afueras podrían intensificar la sub - urbanización, incrementar el consumo del suelo y acarrear riesgos de pérdida de densidad de población, con la consiguiente reducción en la cobertura de servicios públicos. Estos elementos subrayan la necesidad de una gestión diligente de los riesgos inherentes a la presencia significativa de la Compañía en esta región específica.

1.18.1.7. Riesgos asociados a la retención de personal clave

No es previsible que, D. Ghislain Le Page, deje de participar activamente como promotor, impulsor y único ejecutivo de la Sociedad. Respecto a los riesgos personales a tener en cuenta, de sus funciones y de sus responsabilidades, se debería tener en cuenta que los posibles riesgos que incurre la Sociedad ante un posible cese de su actividad, aunque sea temporal, se deben entre otros conceptos (i) al alto conocimiento que tienen de la estructura creada, (ii) de las responsabilidades propias, asumidas y/o delegadas en la Sociedad y (iii) de los conocimientos que tienen sobre la actividad propia de la Sociedad y del mercado en donde esta actúa, por lo que su salida de la Sociedad, que en principio no está prevista, por cese, por cambio de trabajo o incluso deceso, pudiera afectar negativamente a la evolución del negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

1.18.1.8. Riesgos derivados de la demora en generación de ingresos por arrendamientos

La demora en la generación de ingresos por arrendamientos representa una serie de riesgos relevantes que deben tenerse en consideración desde una perspectiva financiera, operativa y estratégica. Estos riesgos se pueden resumir en los siguientes:

- Dependencia de una única fuente de ingresos: al contar con un solo activo generando rentas, la sociedad presenta una alta concentración de ingresos, lo que la expone significativamente ante cualquier eventualidad que pueda afectar a dicho arrendamiento (impagos, resolución del contrato, deterioro de activo, etc).
- Riesgo de liquidez: la limitada entrada de flujos de efectivo puede comprometer la capacidad de la sociedad para hacer frente a sus obligaciones corrientes.

- Rentabilidad diferida: la falta de ingresos provenientes del resto de los inmuebles retrasa la rentabilidad esperada del conjunto de la cartera, afectando a la eficiencia en el uso del capital invertido y la recuperación de las inversiones realizadas en la adquisición o en la rehabilitación.
- Impacto en la planificación financiera y estratégica: la demora en poner en exploración el resto de los inmuebles, puede alterar la planificación inicial del negocio, afectando las proyecciones de crecimiento, retorno esperado y posibles decisiones de financiación.
- Posibles limitaciones en el acceso a la financiación externa: un portfolio con una baja generación de ingresos puede tener dificultades para obtener financiación bancaria.

En definitiva, la falta de ingresos a corto plazo puede implicar una exposición significativa a riesgos de liquidez, concentración, y menor capacidad de crecimiento, lo que requiere una gestión activa del plan de habilitación y puesta en valor de dichos activos para asegurar la sostenibilidad económica de la sociedad.

1.18.2 Riesgos operativos

1.18.2.1. Riesgos asociados al Sector Inmobiliario

La actividad de la Compañía depende significativamente de la evolución del sector inmobiliario español, el cual se encuentra fuertemente influenciado por el entorno económico, financiero y político existente. Factores como el valor de los activos, los niveles de ocupación y los ingresos por alquiler dependen, entre otros aspectos, de la oferta y demanda de propiedades existentes, la inflación, la tasa de crecimiento económico, el marco regulatorio y las tasas de interés. Variaciones en estos factores podrían generar un impacto adverso sustancial en las actividades, proyecciones, resultados y situación financiera y patrimonial de la Compañía.

Adicionalmente, en función de las condiciones del mercado inmobiliario, la Compañía podría enfrentar desafíos para realizar rápidamente el valor en efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios, viéndose obligada a reducir sus precios de venta o retenerlos en su cartera durante un período más prolongado de lo inicialmente planificado. La falta de liquidez de las inversiones podría limitar la capacidad de ajustar la composición de su cartera inmobiliaria ante posibles cambios cíclicos, lo que podría tener un impacto adverso sustancial en, entre otros aspectos, las actividades, proyecciones, resultados y situación financiera y patrimonial de la Compañía.

1.18.2.2. Riesgo derivado del retraso o, en su caso, por la no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios la Sociedad

La Sociedad y/o los arrendatarios de sus activos inmobiliarios están obligados a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones, tales como licencias de obras, primera ocupación, actividad y apertura. Además, la Sociedad podría estar obligado, en determinadas circunstancias, a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes.

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene solicitado a los Ayuntamientos correspondientes, y está pendiente de su concesión, las licencias de obra necesarias para poder iniciar la rehabilitación de los inmuebles de su propiedad ubicados en Altea y Costa Blanca. Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, la Sociedad podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios. Todo ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial la Sociedad.

1.18.2.3. Riesgos derivados de la gestión que realicen los operadores de los Alojamientos Urbanos Alternativos

En la medida que la Sociedad tiene como política que (salvo excepciones justificadas) los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la Sociedad contengan cláusulas que contemplen un componente variable en las rentas pactadas en función de los ingresos y/o resultados obtenidos por los operadores en los Alojamientos Urbanos Alternativos, la gestión que realicen los operadores podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, los gastos asociados a la explotación de los Alojamientos Urbanos Alternativos por la gestión que realicen los operadores podrían verse incrementados. Aunque estos gastos sean soportados por los operadores, su incremento podría provocar una pérdida de competitividad de los Alojamientos Urbanos Alternativos y limitar las renovaciones de los contratos de arrendamiento o la entrada de nuevos arrendatarios.

1.18.2.4. Riesgo derivado de posibles contingencias o riesgos (identificados o no) de los activos de la Sociedad

Antes de adquirir cualquier bien inmueble, la Sociedad lleva a cabo un análisis previo (*Due Diligence*) de la inversión propuesta. Este análisis incluye, entre otros, estudios técnicos, informes jurídicos y valoraciones del activo. En el marco de lo anterior, es posible que ciertos daños o defectos de calidad del inmueble no se observen hasta un momento posterior a su adquisición, o que el alcance de este tipo de problemas no fuese totalmente evidente hasta un momento posterior a la adquisición del inmueble.

En la medida en que la Sociedad u otros terceros infravaloren o no detecten las contingencias asociadas a la inversión en cuestión, la Sociedad podría incurrir, directa o indirectamente, en responsabilidades no previstas o por un importe superior al previsto, tales como defectos en la titularidad del inmueble declarada, pagos o reclamaciones vinculados a litigios preexistentes, compensaciones para las terminaciones de relaciones existentes con inquilinos, dificultades para obtener permisos que permitan el uso del inmueble según lo previsto, y contingencias o responsabilidades medioambientales, estructurales u operativas en relación con el inmueble que requieran solución.

Aunque la Sociedad puede contar con mecanismos contractuales de protección frente a las anteriores contingencias y responsabilidades, no puede afirmarse que dicha protección contractual resulte siempre ejecutable o suficiente. Así, los derechos de repetición que la Sociedad pueda tener frente a aquellos terceros de los que adquirió los activos pueden no resultar ejercitables debido, entre otros motivos, al vencimiento de los períodos de garantía, al transcurso de los plazos de caducidad aplicables, a la insolvencia del vendedor o a la ausencia de pruebas sobre el conocimiento que dicho vendedor tenía o debería haber tenido sobre el correspondiente defecto o contingencia.

En ese sentido, todo análisis previo que no detecte dichos vicios, contingencias o riesgos puede dar lugar a la adquisición de activos que no se ajusten a la estrategia de inversión de la Sociedad o que no cumplan las proyecciones financieras u operativas realizadas sobre los mismos con motivo de su adquisición lo que, a su vez, podría causar una disminución de los ingresos de la Sociedad o un aumento de costes no previsto, lo cual podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

1.18.3. Riesgos asociados con el sector inmobiliario y de Alojamiento Urbanos

1.18.3.1 Riesgo laboral asociado a la explotación de los Alojamiento Urbanos Alternativos

La Sociedad es parte (o lo será), en calidad de arrendadora, de contratos de arrendamiento en relación a cada uno de sus inmuebles que han sido suscritos (o se van a suscribir) con los operadores que explotan los mismos como Alojamiento Urbanos Alternativos.

La Sociedad por la aplicación del régimen legal de sucesión de empresa podría verse obligado a asumir los costes laborales y sociales de la plantilla que trabaja en los Alojamiento Urbanos Alternativos a la terminación del contrato de arrendamiento si la Sociedad no fuese capaz de sustituir al anterior arrendatario. Estos factores podrían tener un efecto sustancial negativo en la situación financiera, en el negocio, en las perspectivas y en los resultados de las operaciones de la Sociedad.

1.18.3.2 Riesgos derivados de cambios adversos en la coyuntura económica o en la política internacional, nacional y regional

La actividad de la Sociedad, por el momento, se desarrolla principalmente en España y, por lo tanto, el escenario económico español tiene una influencia significativa en sus resultados. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad tiene arrendados o arrendará sus inmuebles, una vez reformados o construidos, a operadores que realicen su explotación como Alojamiento Urbanos Alternativos, una actividad cíclica sujeta a la situación del entorno económico-financiero general. En este sentido, los cambios que puedan producirse en la situación económica, tanto a nivel mundial como nacional o regional, en las tasas de ocupación y empleo, en los tipos de interés, en la inflación, en la legislación fiscal, o cualesquiera cambios regulatorios y políticos que se produzcan, así como el nivel de confianza de los consumidores en la economía, entre otros factores, afectan considerablemente al mercado en el que opera la Sociedad. Cualquier cambio desfavorable en relación con estos factores, en las tendencias económicas, demográficas, políticas o sociales podría traducirse en una ralentización, o incluso en una crisis del mercado en el que opera la Sociedad.

Por otro lado, la Sociedad está también expuesta a riesgos derivados de importantes disrupciones en la política internacional, nacional y regional. En primer lugar, el surgimiento en algunos estados miembros de partidos y movimientos políticos de ideología y prioridades contrarias a la Unión Europea podría afectar negativamente a la política y a la situación económica en la Zona Euro y en España. Además, la confianza de los inversores en la economía podría verse negativamente afectada por la incertidumbre derivada de resultados de procesos electorales u otros eventos políticos en la Zona Euro, lo que finalmente podría provocar cambios adversos en el marco regulatorio de aplicación. Asimismo, otros factores como tensiones internacionales; la situación financiera y la incertidumbre en el escenario internacional; las tensiones geopolíticas en Oriente Medio; y las acciones terroristas y militares llevadas a cabo en Europa y en otras partes del mundo, podrían afectar negativamente a la situación económica global y europea.

A estos efectos, cualquier cambio adverso en la coyuntura económica o en la política internacional, nacional y regional podría tener un impacto negativo directo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres de los Alojamiento Urbanos Alternativos, y en el valor de los activos inmobiliarios, entre otros, y, como consecuencia, podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial la Sociedad.

1.18.3.3 Riesgo derivado del marco normativo propio de la actividad inmobiliaria y de los Alojamientos Urbanos Alternativos del que se pueden derivar costes y responsabilidades no previstas para la Sociedad

La actividad inmobiliaria y de los Alojamientos Urbanos Alternativos se encuentra sometida a numerosa legislación de competencia estatal, autonómica y local. Este marco normativo está sujeto a cambios interpretativos de las autoridades administrativas competentes, así como a modificaciones del mismo que podrían afectar negativamente a las licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planeamiento y ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, así como al valor de los activos y de las rentas por alquiler. Dichas modificaciones normativas pueden asimismo repercutir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista o para reformar o rehabilitar el mismo, además de poder provocar que se incurra en mayores costes de funcionamiento de los inmuebles para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin que éstos se puedan repercutir a los operadores.

Por otra parte, el marco normativo aplicable a los inmuebles y a la actividad que en ellos se desarrolla y, en particular, la normativa aplicable en materia de urbanismo, seguridad, salubridad, medioambiente, ordenación de la actividad turística, así como las modificaciones que la misma pueda sufrir en el tiempo, podría imponer a la Sociedad obligaciones asociadas a la inversión en los activos inmobiliarios, incluso con anterioridad a la adquisición del correspondiente activo. Dichas obligaciones podrían dar lugar también a costes significativos de investigación, retirada o reparación, independientemente de si la Sociedad es o no el causante original del correspondiente riesgo o daño. Este tipo de obligaciones podrían influir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para arrendar o vender un inmueble de su propiedad.

Por lo tanto, un cambio sustancial en la normativa aplicable, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia (europeos, españoles o del estado en el que se encuentre un inmueble propiedad de la Sociedad) podría hacer que la Sociedad tuviera que modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que a su vez podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

1.18.4. Riesgos Legales y Regulatorios

1.18.4.1 Riesgo derivado de la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI

El incumplimiento del requisito de permanencia de 3 años en el caso de Activos Cualificados supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de acuerdo con el régimen y el tipo generales del IS. Esta misma regularización procedería en caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

La Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI, de conformidad con la Ley de SOCIMI y, en consecuencia, están sujetas con carácter general a un tipo impositivo del 0% en la LIS. No obstante, la Sociedad o su filial podrían perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las siguientes circunstancias:

- i. La exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- ii. El incumplimiento sustancial por la Sociedad o su filial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- iii. 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 la Ley SOCIMI. 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.
- iv. La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- v. El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI 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 de mantenimiento de los Activos Cualificados no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI implicará que la Sociedad no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

Por tanto, si la Sociedad no pudiera mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial la Sociedad.

1.18.4.2 Riesgos derivados de cambios en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal especial de SOCIMI) y de la interpretación de la misma realizada por la Sociedad

A la Sociedad se le aplica el régimen fiscal especial de las SOCIMI, por lo que su negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán afectados por las obligaciones impuestas en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMI. Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI no es exhaustivo, y su aplicación a los casos concretos de cada SOCIMI ha requerido una intensa actividad interpretativa por parte de la Administración Tributaria a través de consultas escritas.

En este sentido, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación de los organismos correspondientes) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen de SOCIMI, podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

1.18.4.3 Riesgo derivado de la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por su tributación en origen

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

1.18.4.4 Riesgo relativo a la limitación de la capacidad la Sociedad para realizar nuevas inversiones al requerir el régimen de SOCIMI la distribución obligatoria de una parte significativa de los beneficios de la Sociedad

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir de forma obligatoria beneficios entre sus accionistas. En concreto, con carácter anual, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y, en particular, el 100% de aquellos que provengan, en su caso, de otras participadas consideradas aptas, y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de activos aptos una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años de tales activos.

En estas circunstancias, los inversores deben tener en cuenta que la Sociedad podría ver limitada su capacidad para realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a inversiones (viéndose obligada a distribuir el resto), lo que podría ralentizar su capacidad de crecimiento, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra del mismo.

1.18.5. Riesgos Financieros

1.18.5.1. Falta de capacidad para obtener financiación destinada a nuevas inversiones

Aunque la Compañía no contempla adquisiciones en el futuro cercano, es posible que necesite financiación en caso de que se presenten oportunidades de inversión atractivas. Si se necesitara financiación en el futuro, se realizaría en forma de capital y/o a través de préstamos bancarios. Se estima un coste total de entre 5 y 10 millones de euros en la rehabilitación de los inmuebles de la Sociedad, pero aún se encuentran en proceso de estudio.

Además, la Compañía es una SOCIMI, y como tal, su capacidad de crecimiento está limitada por la obligación de distribuir al menos el 80% de los beneficios anuales, el 100% de los beneficios recibidos en forma de dividendos de la inversión en otros vehículos SOCIMI, y al menos el 50% de los ingresos generados en la venta de un activo.

Si la Compañía busca crecer, es probable que necesite financiamiento externo a través de bancos o una ampliación de capital. La capacidad de obtener financiamiento externo podría verse afectada por factores externos, lo que podría dificultar el logro de sus objetivos y afectar su negocio, resultados, estructura financiera y valoración.

1.18.5.2. Riesgo relacionado con la gestión de deuda

A fecha del presente Documento, la Sociedad no presenta deudas con ninguna entidad. Sin embargo, la Sociedad está estudiando la solicitud de financiación para proceder con pagos futuros en relación a las obras de remodelación de los activos.¹⁷

Riesgo de proveedores

El riesgo de proveedores es limitado, pero no inexistente. Debido al tamaño reducido y la escasa actividad arrendaticia, existe una alta concentración en un único activo operativo y además, una posible dependencia de proveedores únicos sin diversificación.

Este riesgo deberá gestionarse estableciendo relaciones contractuales claras con proveedores clave y procurando la existencia de proveedores alternativos o planes de contingencia para servicios críticos.

1.18.5.3. Riesgo de no cumplir con los plazos de entrega de renovación de activos.

Dado el proyecto de reforma de los inmuebles a desarrollar por la Compañía en el futuro, existe la posibilidad de que los plazos de los proyectos a desarrollar no se cumplan, aunque esto no se deba a problemas de financiamiento. Los precios se establecerán mediante contratos previos, y en caso de que los costes de construcción aumenten, se buscará obtener el mejor precio disponible, incluso ante fluctuaciones del mercado. Además, se reservarán fondos en cada lugar de construcción para hacer frente a posibles imprevistos y cambios en los precios. El incumplimiento de los plazos programados representará un gasto adicional debido a las pérdidas ocasionadas por la no finalización del trabajo en el tiempo previsto.

1.18.6. Riesgo sobre las acciones de la Sociedad

Riesgo de iliquidez de las acciones y volatilidad

La Sociedad no dispone, a la fecha de emisión del presente Documento, de free float. El 100 % del capital pertenece a un único accionista, Ghislain Le Page. Conforme a la información facilitada por el propio accionista, a corto plazo no tiene prevista la venta de la totalidad y/o parte de sus acciones, por lo que, debido a esto y a la estructura de la propiedad, se espera que no haya liquidez en el mercado, lo que convierte a la acción en un valor ilíquido.

Cabe destacar, tal y como se indica en el apartado 2.7 del presente Documento, que Cupulas Properties no tiene suscrito ningún contrato de liquidez para sus acciones.

Riesgo del precio de las acciones

El precio de las acciones puede verse influido por diversos factores, como pueden ser la evolución general del mercado, los resultados financieros del emisor, las grandes transacciones, los cambios normativos y las condiciones económicas o políticas externas.

¹⁷ Consultar la sección 1.5.

Dicho esto, los inversores deberán tener en cuenta de que el precio de las acciones en el mercado, puede no reflejar el valor subyacente de la Sociedad y a su vez, el precio de referencia de las acciones puede no corresponder con el precio de negociación tras la incorporación en el mercado. Existe el riesgo de que disminuya o se pierda la inversión original, aunque la expectativa actual es que el precio de las acciones del emisor siga siendo ilíquido.¹⁸

¹⁸ Consultar sección 1.6 Informe de Valoración

2.

Información relativa a las Acciones



2. Información relativa a las Acciones

2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación

A la fecha del presente Documento, Cupulas Properties cuenta con un capital social de cinco millones de euros (5.000.000,00 de euros) dividido en cinco mil (5.000) acciones nominativas de mil euros (1.000 euros) de valor nominal, completamente suscritas y desembolsadas. Cada una de ellas pertenecientes a una única clase y serie y confieren a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos.

El accionista único de la Sociedad constituido en Junta General de Accionistas decidió el 14 de mayo de 2025 solicitar la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, facultando expresamente al Consejo de Administración tan ampliamente como sea necesario en derecho con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros y en el Secretario no Consejero, para solicitar en nombre y representación de la Sociedad la incorporación de la totalidad de las acciones en BME Scaleup así como de aquellas que se emitieran entre la fecha de este acuerdo y la fecha de efectiva incorporación a negociación de las acciones.

Se hace constar expresamente que no se van a emitir valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

Asimismo, en el Consejo de Administración celebrado con fecha 21 de mayo de 2025, se aprobó, a la vista del Informe de Valoración de la Sociedad a 13 de mayo de 2025, que el primer precio de referencia de la acción para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad en BME Scaleup de BME MTF Equity, será de 1.670 euros por acción. El capital está dividido en 5.000 acciones y por tanto, el valor total de la Compañía, correspondiente a un precio de 1.670 euros por acción, es 8.350.000 euros.

La Sociedad ha manifestado que conoce y acepta someterse a las normas que actualmente se encuentran en vigor en BME Scaleup, así como a someterse a aquellas que pudieran resultar de aplicación en un futuro; especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

La Sociedad no tiene grado de difusión de los valores negociables. El capital está en manos de un único accionista, tal y como se detalla en el apartado 1.15.

Accionista	Valor Nominal	Número de acciones	Porcentaje sobre capital
D. Ghislain Le Page	1.000 euros	5.000	100%

2.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de Cupulas Properties es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado.

Las acciones de Cupulas Properties están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. El régimen de representación de las acciones por medio de anotaciones en cuenta se regirá por lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento. La acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista e implica la aceptación de los Estatutos Sociales y de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, conforme a estos Estatutos Sociales y a la normativa aplicable.

La llevanza del registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad corresponde a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y a sus entidades participantes. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista se obtiene mediante la inscripción en el registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.

Las acciones son indivisibles, resolviéndose en los términos previstos en la Ley el condominio y cotitularidad de derechos sobre las acciones, así como el usufructo, prenda o embargo de aquellas. Los valores en copropiedad se inscribirán en el correspondiente registro contable a nombre de todos los cotitulares.

2.4 Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

A la fecha del presente Documento, no existen pactos parasociales entre la Sociedad y el accionista que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

2.5 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup

A la fecha del presente Documento no existen compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por el accionista o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Scaleup.

2.6 Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la sociedad

Los Estatutos Sociales están adaptados a las exigencias requeridas por la normativa de BME Scaleup en lo relativo a: (i) la comunicación de participación significativa; (ii) la publicidad y comunicación de pactos parasociales; (iii) solicitud de exclusión de negociación; y, (iv) cambio de control de la sociedad.

Se transcriben a continuación los artículos en los que se recogen las previsiones relevantes en relación con las cuestiones anteriormente citadas:

ARTÍCULO 23.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS. “Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos. Si los accionistas son administradores o directivos de la Sociedad, esta obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del mercado de valores en el que cotice”.

ARTÍCULO 24.- PACTOS PARASOCIALES. “Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriban, prorroguen o extingan y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que les confieren. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del mercado de valores en el que coticen”.

ARTÍCULO 25.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN. “Desde el momento en que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en un mercado de valores, en el caso en que la Junta General de Accionistas adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones en dicho segmento de negociación que no estuviera respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado de valores o sistema multilateral de negociación”.

ARTÍCULO 8.- DE LA TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES.

.....7i_Forma.de.la.transmisión;.Comunicación.a.la.sociedad;

“La transmisión de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. La transmisión será oponible a terceros desde el momento en que se hayan practicado las correspondientes inscripciones. No obstante, lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones a la totalidad de accionistas. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonadamente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”

2.7 En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no ha firmado contrato de liquidez.

3.

Otras Informaciones de Interés



3. Otras Informaciones de Interés

No aplica.

4.

Asesor Registrado y otros expertos asesores



4. Asesor Registrado y otros expertos o asesores

4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

El Asesor Registrado de la Sociedad es Orbyn Capital Markets, S.L.U. (anteriormente denominado PMS Asesores Registrados, S.L., cuya denominación fue cambiada por la actual en septiembre de 2022), en virtud del contrato firmado el día 8 de enero del 2024 con Cupulas Properties SOCIMI, S.A.U. (anteriormente denominada Costa Cupula SOCIMI, S.A.U.), cumpliendo con ello el requisito establecido en la Circular 1/2025 de BME Scaleup, la cual establece que una empresa con valores incorporados en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Orbyn Capital Markets, S.L.U. (“**Orbyn Capital Markets**”) asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le resultan de aplicación por la normativa de BME Scaleup (en particular, la Circular 4/2023).

Orbyn Capital Markets, fue autorizado por el Consejo de Administración de BME Scaleup como Asesor Registrado el 2 de octubre del 2023, según establece la Circular 4/2023 de BME Scaleup, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

Orbyn Capital Markets está domiciliada en Calle de Lagasca 120, portal oficinas, 28006, Madrid-España, inscrita en el Registro Mercantil, con número de identificación fiscal B88122825. El Grupo Orbyn está compuesto por un equipo multidisciplinar de profesionales con alta experiencia en la emisión de valores y en la actividad global de los mercados de capitales tanto en los mercados públicos como en los privados.

La Sociedad y Orbyn Capital Markets declaran que, a la fecha de este Documento Inicial de Acceso al Mercado, no existe entre ellos relación alguna ni vínculo de ningún tipo más que los relativos a las labores de Asesor Registrado.

Orbyn Capital Markets actúa en todo momento en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su código interno de conducta, así como la normativa de aplicación a BME Scaleup, y manifiesta que cumple con los procedimientos y mecanismos que apliquen para resolver posibles conflictos de interés y salvaguardar su independencia en cuanto Asesor Registrado respecto de las empresas a las que asesore.

4.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

En el contexto del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el segmento BME Scaleup:

- ACM AUDITS&PARTNER, S.L. con domicilio social en Calle Edison 3, 28006 Madrid, ha emitido los informes de auditoría del balance de situación y demás estados contables de Cupulas Properties SOCIMI, S.A.U. correspondiente de los periodos 2023 y 2024 (Anexos I y II).
- Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI (Anexo III)
- Valoraciones Mediterráneo, S.A. con domicilio social en el Edificio VALMESA, urbanización Barrina Norte, 36, 03502, Benidorm (Alicante) ha emitido los informes de tasación de los cuatro inmuebles que componen la cartera de la Sociedad en fecha 18 de diciembre de 2024.
- Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados e Informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad realizado por Orbyn Research S.L.U, con domicilio social en Madrid, Calle Lagasca 120, portal Oficinas, 28006, (Anexo IV).
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control Interno de la Sociedad (Anexo V).

4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

Al igual que los asesores mencionados en el apartado 4.2. del presente Documento, la siguiente entidad prestó sus servicios de asesoramiento en el proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el segmento BME Scaleup:

- Devesa Calvo & Asociados (Devesa Servicios Jurídicos y Fiscales, S.L.P.), con domicilio profesional en calle Velázquez, 59, piso 2 izquierda, 28006, Madrid, participando como asesor legal y jurídico de la Compañía y elaboración de la Due Diligence Legal.

5.

Tratamiento de datos de carácter personal



5. Tratamiento de datos de carácter personal

Cupulas Properties declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en su currículum a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2025 de BME Scaleup.

ANEXO I. Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 e Informe de Auditoría

COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2023

ÍNDICE

- Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente al 31 de diciembre de 2023
- Balance Normal correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Cuenta de pérdidas y ganancias Normal correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Estado de Flujos de Efectivo al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Memoria Normal correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Informe de Gestión 2023

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.
..

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de COSTA CUPULA SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la 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 del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración Inicial de Terrenos y Construcciones

Descripción: La valoración de las inversiones inmobiliarias está regulada bajo la Norma de Valoración 5ª "Inversiones Inmobiliarias". Las inversiones inmobiliarias son propiedades (terrenos, edificios o parte de un edificio, o ambos) que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para fines administrativos o para su venta en el curso ordinario de la actividad empresarial.

Valoración Inicial

1. Precio de Adquisición o Coste de Producción:

- Precio de adquisición: Precio pagado más todos los gastos necesarios para poner la propiedad en condiciones de ser alquilada o vendida. Incluye impuestos indirectos no recuperables, costos de transacción, honorarios legales, costos de urbanización y otros gastos directamente atribuibles.
- Coste de producción: Aplica si la empresa desarrolla la inversión inmobiliaria internamente e incluye los costes de construcción (materiales, mano de obra, costes indirectos atribuibles) y los gastos de financiación (intereses de préstamos) directamente atribuibles hasta que el activo esté listo para su uso.
- Amortización: Las inversiones inmobiliarias, excepto los terrenos que no se deprecian, se amortizan a lo largo de su vida útil estimada. El método de amortización más común es el lineal, aunque se puede utilizar otro método si refleja mejor el patrón de consumo de los beneficios económicos futuros asociados al activo.
- Deterioro del Valor: Al cierre de cada ejercicio, la empresa debe evaluar si existen indicios de que una inversión inmobiliaria puede estar deteriorada. Si el valor contable del activo es mayor que su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso), se debe registrar una pérdida por deterioro.

La información relativa a las normas aplicadas para la valoración del Inmovilizado Material, así como los desgloses correspondientes, se encuentran recogidos en las Notas 5 de la memoria adjunta.

Respuesta En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:
Verificación que la empresa sigue las normas contables adecuadas.
Comprobación que el precio de compra y los costes adicionales están correctamente registrados.
Confirmación de que los gastos relacionados con la adquisición o construcción del inmueble están debidamente capitalizados y que las inversiones inmobiliarias existen y son propiedad de la empresa.
Comprobación que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias está correctamente estimado y revelado.
Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Estos procedimientos aseguran que las inversiones inmobiliarias estén valoradas y presentadas correctamente en los estados financieros.

Otras cuestiones

De acuerdo con la legislación mercantil, el administrador de la Sociedad debe presentar, a efectos comparativos, además de la información del ejercicio 2023, la correspondiente al ejercicio anterior en este caso la fecha de constitución ha sido el 16 de mayo del 2023, por lo que no existen cifras para comparar.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad del administrador de la Sociedad 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 entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como 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 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del administrador y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

El administrador es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el administrador es responsable 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 el administrador tiene 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 la actividad de auditoría de cuentas vigente 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 el administrador.

Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador, 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 el administrador 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 al administrador de COSTA CUPULA SOCIMI, S.A., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

31 de julio de 2024



Fdo.: Laura González del Viso

Socia –Auditor
Miembro del ROAC 21.269

ACM AUDIT & PARTNERS S.L
Nº ROAC: S2621
C/Edison 3
CP:28006 Madrid

COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.
Balance Normal correspondiente
al ejercicio anual terminado 31 de diciembre de 2023
(Expresada en euros)

Activo	Notas de la Memoria	2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		1.954.650,00
I. Inmovilizado intangible		
1. Desarrollo		
2. Concesiones		
3. Patentes, licencias, marcas y similares		
4. Fondo de comercio		
5. Aplicaciones informáticas		
6. Investigación		
7. Propiedad intelectual		
8. Otro inmovilizado intangible		
II. Inmovilizado material		
1. Terrenos y construcciones		
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		
3. Inmovilizado en curso y anticipos		
III. Inversiones inmobiliarias	Nota 5	1.954.650,00
1. Terrenos		1.829.731,86
2. Construcciones		124.918,14
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		
6. Otras inversiones		
V. Inversiones financieras a largo plazo		
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a terceros		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		
6. Otras inversiones		
VI. Activos por impuesto diferido		
VII. Deudas comerciales no corrientes		
B) ACTIVO CORRIENTE		2.931.405,74
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta		
II. Existencias		
1. Comerciales		
2. Materias primas y otros aprovisionamientos		
3. Productos en curso		
4. Productos terminados		
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados		
6. Anticipos a proveedores		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8	274.824,86
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		
<i>a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo</i>		
<i>b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo</i>		
2. Clientes empresas del grupo y asociadas		
3. Deudores varios		
4. Personal		
5. Activos por impuesto corriente		
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		274.824,86
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		
6. Otras inversiones		
V. Inversiones financieras a corto plazo		1.513,23
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		1.513,23
6. Otras inversiones		
VI. Periodificaciones a corto plazo		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.655.067,65
1. Tesorería		2.655.067,65
2. Otros activos líquidos equivalentes		
TOTAL ACTIVO (A+B)		4.886.055,74

Las Notas 1 a 10 de la Memoria Normal son parte integrante de estas Cuentas Anuales.

COSTA CUPULA SOCIMI, S.A
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio
correspondiente al ejercicio anual terminado
31 de diciembre de 2023
 (Expresada en euros)

	Notas de la Memoria	2023
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-108.507,68
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		
I. Por valoración de instrumentos financieros		0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta		0,00
2. Otros ingresos/gastos		0,00
II. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0,00
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		0,00
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para venta		0,00
VI. Diferencias de conversión		0,00
VII. Efecto impositivo		0,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV +V+VI+VII)		0,00
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
VIII. Por valoración de instrumentos financieros		0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta		0,00
2. Otros ingresos/gastos		0,00
IX. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0,00
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para venta		0,00
XII. Diferencias de conversión		0,00
XIII. Efecto impositivo		0,00
C) Total transferencias a la cuenta PyG (VIII + IX + X + XI+ XII+ XIII)		0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		-108.507,68

COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.
Balance Normal correspondiente
al ejercicio anual terminado 31 de diciembre de 2023
(Expresada en euros)

Patrimonio neto y pasivo	Notas de la Memoria	2023
A) PATRIMONIO NETO		4.886.454,15
A-1) Fondos propios	Nota 6	4.886.454,15
I. Capital		5.000.000,00
1. Capital escriturado		5.000.000,00
2. (Capital no exigido)		
II. Prima de emisión		
III. Reservas		-5.038,17
1. Legal y estatutarias		
2. Otras reservas		-5.038,17
3. Reserva de revalorización		
4. Reserva de capitalización		
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		
V. Resultados de ejercicios anteriores		
1. Remanente		
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		
VI. Otras aportaciones de socios		
VII. Resultado del ejercicio		-108.507,68
VIII. (Dividendo a cuenta)		
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto		
A-2) Ajustes por cambios de valor		
I. Activos financieros disponibles para la venta		
II. Operaciones de cobertura		
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta		
IV. Diferencia de conversión		
V. Otros		
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
B) PASIVO NO CORRIENTE		
I. Provisiones a largo plazo		
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		
2. Actuaciones medioambientales		
3. Provisiones por reestructuración		
4. Otras provisiones		
II. Deudas a largo plazo		
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito		
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros		
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
IV. Pasivos por impuesto diferido		
V. Perfidificaciones a largo plazo		
VI. Acreedores comerciales no corrientes		
VII. Deuda con características especiales a largo plazo		
C) PASIVO CORRIENTE		-398,41
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		
II. Provisiones a corto plazo		
1. Provisiones por derechos de emisión de gases de efectivo invernadero		
2. Otras provisiones		
III. Deudas a corto plazo		
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito		
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros		
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 7 y 8	-398,41
1. Proveedores		
a) Proveedores a largo plazo		
b) Proveedores a corto plazo		
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		
3. Acreedores varios		-1.089,48
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		
5. Pasivos por impuesto corriente		
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		691,07
7. Anticipos de clientes		
VI. Perfidificaciones a corto plazo		
VII. Deuda con características especiales a corto plazo		
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		4.886.055,74

Las Notas 1 a 10 de la Memoria Normal son parte integrante de estas Cuentas Anuales.

COSTA CUPULA SOCIMI, S.A
Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada
correspondiente al ejercicio anual terminado
31 de diciembre de 2023
(Expresada en euros)

	2023
(Debe) / Haber	
A) OPERACIONES CONTINUADAS	
1. Importe neto de la cifra de negocios	
a) Ventas	
b) Prestaciones de servicios	
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding	
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	
4. Aprovisionamientos	
a) Consumo de mercaderías	
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	
c) Trabajos realizados por otras empresas	
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	
5. Otros ingresos de explotación	
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	
6. Gastos de personal	
a) Sueldos, salarios y asimilados	
b) Cargas sociales	
c) Provisiones	
7. Otros gastos de explotación	106.828,29
a) Servicios exteriores	106.828,29
b) Tributos	
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	
d) Otros gastos de gestión corriente	
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero	
8. Amortización del inmovilizado	
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	
10. Excesos de provisiones	
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	
a) Deterioro y pérdidas	
b) Resultados por enajenaciones y otras	
c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado de las sociedades holding	
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	
13. Otros resultados	
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	106.828,29
14. Ingresos financieros	
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	
a1) En empresas del grupo y asociadas	
a2) En terceros	
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	
b1) De empresas del grupo y asociadas	
b2) De terceros	
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	
15. Gastos financieros	
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	
b) Por deudas con terceros	
c) Por actualización de provisiones	
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	
a) Cartera de negociación y otros	
b) Imputación al rdo. del ej. por activos financieros disponibles para la venta	
17. Diferencias de cambio	
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	
a) Deterioros y pérdidas	
b) Resultados por enajenaciones y otras	
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	
a) Incorporación al activo de gastos financieros	
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	
c) Resto de ingresos y gastos	
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	106.828,29
20. Impuestos sobre beneficios	-1.679,39
A.4) RESULTADO DEL EJ. PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)	108.507,68
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	
21. Rdo. del ej. procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	108.507,68

Las Notas 1 a 10 de la Memoria Normal son parte integrante de estas Cuentas Anuales.

COSTA CUPULA SOCIMI, S.A
B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto
(Expresada en euros)

	CAPITAL		Reservas 04	Resultado del ejercicio 08	Subv., donaciones y legados recibidos 12	Total 13
	Escriturado 01	(No exigido) 02				
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2021 y anteriores						0,00
II. Ajustes por errores del ejercicio 2021 y anteriores						0,00
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos				0,00	0,00	0,00
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital	0,00	0,00				0,00
2. (-) Reducciones de capital	0,00					0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)						0,00
4. (-) Distribución de dividendos						0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)						0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios						0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios						0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización						0,00
2. Otras variaciones						0,00
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2022						0,00
II. Ajustes por errores del ejercicio 2022						0,00
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos				-108.507,68	0,00	-108.507,68
II. Operaciones con socios o propietarios	5.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000.000,00
1. Aumentos de capital	5.000.000,00					5.000.000,00
2. (-) Reducciones de capital	0,00					0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)						0,00
4. (-) Distribución de dividendos						0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)						0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios						0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios						0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-5.038,17	0,00	0,00	-5.038,17
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización						0,00
2. Otras variaciones			-5.038,17			-5.038,17
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023	5.000.000,00	0,00	-5.038,17	-108.507,68	0,00	4.886.454,15

COSTA CUPULA SOCIMI, S.A
B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto
(Expresada en euros)

	CAPITAL		Reservas	Resultado del ejercicio	Subv., donaciones y legados recibidos	Total
	Escriturado	(No exigido)				
	01	02	04	08	12	13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2021 y anteriores						0,00
II. Ajustes por errores del ejercicio 2021 y anteriores						0,00
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos				0,00	0,00	0,00
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital	0,00	0,00				0,00
2. (-) Reducciones de capital	0,00					0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)						0,00
4. (-) Distribución de dividendos						0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)						0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios						0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios						0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización						0,00
2. Otras variaciones						0,00
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2022						0,00
II. Ajustes por errores del ejercicio 2022						0,00
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos				-108.507,68	0,00	-108.507,68
II. Operaciones con socios o propietarios	5.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000.000,00
1. Aumentos de capital	5.000.000,00					5.000.000,00
2. (-) Reducciones de capital	0,00					0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)						0,00
4. (-) Distribución de dividendos						0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)						0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios						0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios						0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-5.038,17	0,00	0,00	-5.038,17
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización						0,00
2. Otras variaciones			-5.038,17			-5.038,17
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023	5.000.000,00	0,00	-5.038,17	-108.507,68	0,00	4.886.454,15

COSTA CUPULA SOCIMI, S.A
Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al
ejercicio anual terminado
31 de diciembre de 2023
(Expresada en euros)

	2023
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	-106.828,29
2. Ajustes del resultado	0,00
a) Amortización del inmovilizado (+)	0,00
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	0,00
c) Variación de provisiones (+/-)	0,00
d) Imputación de subvenciones (-)	0,00
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	0,00
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	0,00
g) Ingresos financieros (-)	0,00
h) Gastos financieros (+)	0,00
i) Diferencias de cambio (+/-)	0,00
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	0,00
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	0,00
3. Cambios en el capital corriente	-278.415,89
a) Existencias (+/-)	0,00
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	-274.824,86
c) Otros activos corrientes (+/-)	-1.513,23
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	-2.077,80
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	0,00
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	0,00
a) Pagos de intereses (-)	0,00
b) Cobros de dividendos (+)	0,00
c) Cobros de intereses (+)	0,00
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	0,00
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	-385.244,18
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
6. Pagos por inversiones (-)	-1.954.650,00
a) Empresas del grupo y asociadas	0,00
b) Inmovilizado intangible	0,00
c) Inmovilizado material	0,00
d) Inversiones inmobiliarias	-1.954.650,00
e) Otros activos financieros	0,00
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	0,00
g) Unidad de negocio	0,00
h) Otros activos	0,00
7. Cobros por desinversiones (+)	0,00
a) Empresas del grupo y asociadas	0,00
b) Inmovilizado intangible	0,00
c) Inmovilizado material	0,00
d) Inversiones inmobiliarias	0,00
e) Otros activos financieros	0,00
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	0,00
g) Unidad de negocio	0,00
h) Otros activos	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	-1.954.650,00
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	4.994.961,83
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	20.001.679,39
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	-15.006.717,56
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	0,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	0,00
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	0,00
a) Emisión	0,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)	0,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	0,00
4. Deudas con características especiales (+)	0,00
5. Otras deudas (+)	0,00
b) Devolución y amortización de	0,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)	0,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	0,00
4. Deudas con características especiales (-)	0,00
5. Otras deudas (-)	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0,00
a) Dividendos (-)	0,00
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	4.994.961,83
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)	2.655.067,65
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	0,00
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	2.655.067,65

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

1. Actividad de la Sociedad

Costa cúpula Socimi S.A (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-13788559, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Girona el día 16 de mayo de 2023, inscrita en el Registro Mercantil de Alicante en el diario 381, asiento 1930, en el tomo 4589, folio 162, inscripción 1 con hoja A-186377. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la Calle Muelle de Poniente 6, de Alicante.

En el momento de su constitución, la Sociedad pertenecía al 100% a Ghislain Le Page.

A 31 de diciembre de 2023, el capital de la Sociedad pertenece a Ghislain Le Page.

El objeto social de la Sociedad consiste en:

- a) 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 37/1992 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 principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 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, cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.

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

La moneda del entorno económico principal en el que opera la empresa es euros.

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

Régimen SOCIMI

COSTA CUPULA SOCIMI, S.A. 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 las que se regulan las SOCIMI.

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

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
 - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de estos dividendos.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y/o (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. En atención a la actual estructura de la sociedad, no existe Grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos durante un periodo de tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos durante un periodo de tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado en el ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información. Las SOCIMIs deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad cumple con este requisito.

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

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

2. Base de presentación de las Cuentas Anuales

2.1 Marco normativo aplicable a la Sociedad

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

Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 el cual fue modificado por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre y 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.

El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las Cuentas Anuales se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad y, en virtud del marco normativo anteriormente mencionado del ejercicio 2023 con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2023.

Los Administradores de la Sociedad estiman que las Cuentas Anuales del ejercicio 2023, que han sido formuladas, serán aprobadas por los Socios sin modificación alguna.

2.3 Principios contables no obligatorios

A efectos de conseguir que los estados contables de la Sociedad muestren la imagen fiel de su patrimonio, de su situación financiera y de sus resultados, en la contabilización de las operaciones se ha atendido a su realidad económica y no sólo a su forma jurídica. Cuando se ha considerado que, excepcionalmente, el cumplimiento de los requisitos, principios y criterios contables incluidos en este Plan General de Contabilidad no eran suficientes para mostrar la mencionada imagen fiel, se han tomado decisiones al respecto de manera que esa imagen fiel quede salvaguardada. En general no se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el artículo 38 del Código de Comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2023 se han utilizado ocasionalmente juicios y estimaciones realizadas por la Sociedad, ratificadas posteriormente por los Administradores, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes Cuentas Anuales futuras.

2.5 Moneda funcional y moneda de presentación

Las Cuentas Anuales se presentan en Euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.

2.6 Comparación de la información

La Sociedad ha sido constituida en el ejercicio relativo a las Cuentas Anuales formuladas, por lo que ninguno de los estados ni notas de las presentes Cuentas Anuales presenta comparativo.

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad presenta unos fondos propios positivos de 4.886.454,15 euros. El fondo de maniobra correspondiente al ejercicio 2023 es de 2.931.007,33 euros en positivos.

Las presentes Cuentas Anuales han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que la Sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones. Conforme a lo descrito anteriormente, el Administrador ha procedido a la formulación de las presentes Cuentas Anuales de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.

2.9 Elementos recogidos en varias partidas

No hay elementos patrimoniales de naturaleza similar incluidas en diferentes partidas dentro del Balance abreviado.

3. Normas de registro y valoración

Los principales criterios contables utilizados por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido los siguientes:

3.1 Inmovilizado intangible:

Los diferentes inmovilizados intangibles se reconocen como tales por cumplir con la definición de activo y los criterios de registro o reconocimiento contable contenidos en el Marco Conceptual de la Contabilidad. Además, cumplen con el criterio de identificabilidad, puesto que son elementos separables que surgen de derechos legales o contractuales, con independencia de que tales derechos sean transferibles o separables.

Los inmovilizados intangibles, se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, sin perjuicio de lo indicado en las normas particulares sobre este tipo de inmovilizados.

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

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

Se ha producido una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado intangible cuando su

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.

valor contable ha superado a su importe recuperable.

En los balances de la empresa, no han existido fondos de comercio, ni otros inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

3.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material han sido incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que han supuesto un aumento de la capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, dándose de baja el valor contable de los elementos que se han substituido.

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

3.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

Los impuestos indirectos que gravan los elementos de las inversiones inmobiliarias, sólo se se incluyen en

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.

el precio de adquisición o coste de producción cuando no han sido recuperables directamente de la Hacienda Pública.

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

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

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

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

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

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

3.4 Arrendamientos

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

Los arrendamientos operativos se registran como gasto del ejercicio en el momento de su devengo.

3.5 Instrumentos financieros

La empresa reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

3.5 a) Activos financieros

Clasificación y valoración

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

Activos financieros a coste amortizado Activos financieros a coste

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

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

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

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

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

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

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

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

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

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

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

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

Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros Instrumentos de deuda a coste amortizado

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

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

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

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

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

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes.

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

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

3.5 b) Pasivos financieros

Clasificación y valoración

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

Pasivos financieros a coste amortizado

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

Pasivos financieros a coste amortizado

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

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

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

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

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

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

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

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

Baja de balance de pasivos financieros

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.

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

Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

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

3.5.c Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.6 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.

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

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 16 de mayo de 2023, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, sobre el Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos 11, 111 y IV de dicha normal. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades.

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

Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen también tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

3.7 Reconocimiento de ingresos

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

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

Siguiendo la publicación a finales del ejercicio 2009 de la consulta 2 incluida en el BOICAC n° 79 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) "Sobre la clasificación contable en cuentas individuales de ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el Plan General de Contabilidad 1514/2007, de 16 de noviembre, y sobre la determinación del Importe Neto de la Cifra de Negocios", tanto los dividendos y otros ingresos - cupones, intereses- devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas, así como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones, salvo los que se pongan de manifiesto en la baja de sociedades dependientes, multigrupo o asociadas, constituyen, de acuerdo con lo indicado, el "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, se ha tenido en cuenta, según lo expuesto en dicha consulta, que se han creado las partidas dentro del margen de explotación, con las subdivisiones necesarias para recoger las correcciones valorativas por deterioro efectuadas en los distintos instrumentos financieros asociados a su actividad, así como las pérdidas y gastos originados por su baja del balance o valoración a valor razonable.

a) Ingresos por intereses

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

b) Ingresos por dividendos

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

3.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.9 Transacciones con partes vinculadas

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación entre las empresas del grupo participantes, se contabilizan de acuerdo con las normas generales, esto es, en el momento inicial por su valor razonable. En el caso de que el precio acordado por una operación difiera del valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

3.10 Distribución de dividendos

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.

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

3.11 Provisiones y pasivos financieros

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

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

4. Gestión del riesgo financiero

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

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en el Administrador de la Sociedad. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

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

c) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene préstamos con entidades de crédito por lo que el riesgo de fluctuación de tipos de interés es inexistente al no contar con exposición a la deuda.

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tampoco tenía contratadas coberturas de tipos de interés.

d) Riesgo mercado

Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad, a través de su participada, es el riesgo de mercado por el potencial retraso en la comercialización de sus activos. Este riesgo retrasaría los ingresos de la sociedad participada.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

5. Inmovilizado material, intangible e inversiones mobiliarias

Los movimientos durante el ejercicio de cada uno de estos epígrafes y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumuladas, se resumen en la siguiente tabla:

Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias del ejercicio anterior (*)	Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0
(+) Entradas	0	0	1.954.650,00
(-) Salidas	0	0	0
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO ANTERIOR	0	0	1.954.650,00
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	0	0	0
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	0	0	0
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0
E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0
(+) Correcciones valorativas por deterioro	0	0	0
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	0	0	0
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0

6. Activos financieros

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no tiene Activos Financieros a corto ni a largo.

6.1 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo y corto plazo

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no tiene inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo ni a largo.

7. Pasivos financieros

El importe de las deudas que vencen en cada uno de los cinco años siguientes, y del resto hasta vencimiento se detallan en la siguiente tabla:

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

	Saldo a 31/12/2023
Deudas con entidades de crédito	0
Otras Deudas	0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0
Proveedores	0
Otros Acreedores	1.089,48
TOTAL	1.089,48

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición del epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" a 31 de diciembre de 2023 es de 2.655.067,65 euros.

9. Fondos propios

9.1 Capital escriturado

La Sociedad fue constituida el 16 de mayo de 2023 mediante la emisión de 5.000.000 acciones nominativas de valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, estaba desembolsado el 100% del Capital Social, esto es 5.000.000 euros, por Ghislain Le Page.

Al 31 de diciembre de 2023 el capital social está representado por 5.000.000 acciones de valor nominal 1 euro cada una de ellas.

La composición del accionariado a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales es del 100% de Ghislain Le Page.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene registrados bajo el epígrafe de Reservas voluntarias los gastos relacionados con la constitución de la sociedad llevada a cabo en el ejercicio 2023.

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

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

A 31 de diciembre de 2023, no se ha dotado ninguna reserva legal.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

10 Resultado del ejercicio

BASE DE REPARTO		IMPORTE
Pérdidas	y	-
Ganancias		108.507,68
DISTRIBUCIÓN		
A Resultados negativos ejercicios anteriores		-
		108.507,68
Totales		-
		108.507,68

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

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).

11 Ingresos y gastos

- a) Importe neto de la cifra de negocios:
La Sociedad a 31 de diciembre de 2023, no tiene ingresos.
- b) Otros gastos de explotación.
La Sociedad a 31 de diciembre de 2023, tiene un saldo de 106.828,29 €.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

12 Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

2023	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias imputados al patrimonio			Ingresos y gastos directamente			
Saldo l y G ejercicio	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
Impuesto sobre Sociedades							
Diferencias permanentes		(108.507,68)	(108.507,68)				(108.507,68)
Diferencias temporarias	1.679,39		1.679,39				1.679,39
Base imponible (resultado fiscal)		(5.038,17)	(5.038,17)				(5.038,17)
Cuota íntegra 0%			(111.866,46)				(111.866,46)
Total a pagar							

A 31 de diciembre de 2023, la base imponible se calcula partiendo del resultado contable del ejercicio, más los gastos derivados de la protocolización de documentos registrales de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre del 2023, la Sociedad no ha reconocido activos ni pasivos por impuesto diferido, como consecuencia de la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI. Precisamente por la aplicación de dicho régimen fiscal especial, la Sociedad no ha realizado pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios ni ha aplicado deducciones sobre la cuota en el ejercicio.

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIS, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas a 31 de diciembre de 2023.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años, por tanto, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeta desde su constitución.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

A 31 de diciembre de 2023 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Saldo al 31.12.2023
HP, deudora por subvenciones concedidas	0
HP, deudora por IS	0
HP, deudora por IVA	274.824,86
HP, acreedora por IVA	0
HP, acreedora por retenciones	691,07
HP, acreedora por retenciones prestamos	0
Seguridad Social, acreedora	0

Pasivos contingentes

La Sociedad y sus vehículos inversores podrían verse afectados por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial.

13 Consejo de Administración y Alta dirección Retribución a los miembros del Órgano de Administración

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Los miembros del Consejo de Administración Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, no se han concedido anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración.

Retribución y préstamos al personal de Alta Dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección ni mantiene personal en nómina. Las funciones son desarrolladas por la sociedad gestora.

Participación, cargos y actividades del Administrador

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone el Administrador el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

El Administrador tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran el administrador serán objeto de información en las cuentas anuales.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo el administrador que han ocupado cargos de consejero ha cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

14 Otras operaciones con partes vinculadas

Los saldos y las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

a) Transacciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 no han existido transacciones con partes vinculadas.

b) Saldos con partes vinculadas

No hay saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023

15 Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021

- a. Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

- b. La Sociedad no ha generado reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- a. Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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.
- c. La Sociedad no tiene registradas reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI.
- a. Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- d. La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a beneficios de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal SOCIMI.
- a. En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19% o al tipo general.
- e. La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas.
- a. Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- f. La Sociedad no ha distribuido dividendos.
- a. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Sociedad	Fecha constitución	Ejercicio acogimiento Régimen SOCIMI	Fecha adquisición
Costa Cúpula Socimi S.A.	2023	2023	16 de mayo de 2023

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

La Sociedad computa dentro del 80% de activos aptos las siguientes participaciones:

Sociedad participada	Fecha de adquisición
Costa Cúpula Socimi S.A.	16 de mayo de 2023

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

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

16 Información sobre personal

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no cuenta con ningún empleado.

17 Información sobre medio ambiente

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

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

18 Información sobre el período medio de pago a proveedores

En relación con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, a 31 de diciembre de 2023, el saldo pendiente de pago a los proveedores acumula un ligero aplazamiento superior al plazo legalmente establecido. La información de aplazamiento de pago a proveedores del ejercicio 2023 es la siguiente:

	Días 2023
Periodo medio de pago a proveedores	30
Ratio de operaciones pagadas	99%
Ratio de operaciones pendientes de pago	1%

	Miles de euros 2023
Total pagos realizados (miles de euros)	106.828,29
Total pagos pendientes (miles de euros)	144,52

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

19 Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios de ACM AUDIT&PARTNERS S.L. devengados en el ejercicio 2023 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 4.500 euros.

20 Hechos posteriores al cierre

La Sociedad no ha realizados hechos posteriores al 31 de diciembre del 2023

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Administrador de COSTA CUPULA SOCIMI, S.A. el 31 de marzo de 2024 han formulado las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2023 que serán sometidas a la aprobación del Socio.

Administrador Único

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

COSTA CÚPULA SOCIMI, S.A.

1.- EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Este ha sido el año de constitución de la compañía, por lo que el negocio está, todavía, en fase de inicio. Al tratarse de una SOCIMI, el primer objetivo de esta es la realización del activo, y a tal efecto se ha ido invirtiendo la tesorería en los activos que serán objeto de explotación en arrendamiento. La situación financiera y patrimonial quedan suficientemente expuestas en las Cuentas Anuales que proceden a este informe.

2.- PREVISIÓN SOBRE LA REALIZACIÓN DE NEGOCIO

Para el ejercicio próximo 2024 esperamos poder iniciar la actividad de arrendamiento, finalizando algunos activos e iniciando la facturación y la andadura empresarial

3.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el cierre del ejercicio económico hasta el momento de la elaboración de las Cuentas Anuales no se han producido acontecimientos que han sido informado en las Cuentas Anuales adjuntas, pero que no afectan ni hacen variar las cifras de información reflejadas en las mismas.

4.- NEGOCIO SOBRE LAS PROPIAS ACCIONES

Esta sociedad no posee acciones propias en situación especial según se detalla en la Memoria.

En Alicante, a 31 de marzo de dos mil veinticuatro.

D. Ghislain Le Page.



ANEXO II. Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 e Informe de Auditoría

COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2024

ÍNDICE

- Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente al 31 de diciembre de 2024
- Balance Normal correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Cuenta de pérdidas y ganancias Normal correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Estado de Flujos de Efectivo al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Memoria Normal correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Informe de Gestión 2024

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.
..:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de COSTA CUPULA SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la 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 del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración Inicial de Terrenos y Construcciones

Descripción: La valoración de las inversiones inmobiliarias está regulada bajo la Norma de Valoración 5ª "Inversiones Inmobiliarias". Las inversiones inmobiliarias son propiedades (terrenos, edificios o parte de un edificio, o ambos) que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para fines administrativos o para su venta en el curso ordinario de la actividad empresarial.

Valoración Inicial

1. Precio de Adquisición o Coste de Producción:

- Precio de adquisición: Precio pagado más todos los gastos necesarios para poner la propiedad en condiciones de ser alquilada o vendida. Incluye impuestos indirectos no recuperables, costos de transacción, honorarios legales, costos de urbanización y otros gastos directamente atribuibles.
- Coste de producción: Aplica si la empresa desarrolla la inversión inmobiliaria internamente e incluye los costes de construcción (materiales, mano de obra, costes indirectos atribuibles) y los gastos de financiación (intereses de préstamos) directamente atribuibles hasta que el activo esté listo para su uso.
- Amortización: Las inversiones inmobiliarias, excepto los terrenos que no se deprecian, se amortizan a lo largo de su vida útil estimada. El método de amortización más común es el lineal, aunque se puede utilizar otro método si refleja mejor el patrón de consumo de los beneficios económicos futuros asociados al activo.
- Deterioro del Valor: Al cierre de cada ejercicio, la empresa debe evaluar si existen indicios de que una inversión inmobiliaria puede estar deteriorada. Si el valor contable del activo es mayor que su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso), se debe registrar una pérdida por deterioro.
- La información relativa a las normas aplicadas para la valoración del Inmovilizado Material, así como los desgloses correspondientes, se encuentran recogidos en las Notas 5 de la memoria adjunta.

Respuesta En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

Verificación que la empresa sigue las normas contables adecuadas.

Comprobación que el precio de compra y los costes adicionales están correctamente registrados.

Confirmación de que los gastos relacionados con la adquisición o construcción del inmueble están debidamente capitalizados y que las inversiones inmobiliarias existen y son propiedad de la empresa.

Comprobación que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias está correctamente estimado y revelado.

Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Estos procedimientos aseguran que las inversiones inmobiliarias estén valoradas y presentadas correctamente en los estados financieros.

Cumplimiento de Régimen Fiscal de SOCIMI

Descripción

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos o la cotización de sus acciones en un mercado regulado, así como de otros como son los requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por la Dirección de la Sociedad, con el apoyo de sus asesores fiscales, sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas al régimen fiscal especial y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis tanto de la razonabilidad de la información obtenida como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por último, hemos revisado que las Notas 1, 13 y 14 de la memoria del ejercicio 2024 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad del administrador de la Sociedad 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:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones del Administrador a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte 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 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del administrador y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

El administrador es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el administrador es responsable 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 el administrador tiene 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 la actividad de auditoría de cuentas vigente 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 el administrador.

Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador, 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 el administrador 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 al administrador de COSTA CUPULA SOCIMI, S.A., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Periodo de contratación

Que en acta de consignación de decisiones del socio único celebrada el 2 de abril de 2025 nos nombraron auditores por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, es decir, para los ejercicios 2025, 2026 y 2027.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo en acta de consignación de decisiones del socio único para el periodo de 2 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

28 de abril de 2025



Fdo.: Laura González del Viso

Socia –Auditor
Miembro del ROAC 21.269

ACM AUDIT & PARTNERS S.L
Nº ROAC: S2621
C/Edison 3
CP:28006 Madrid

COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.
Balance Normal correspondiente
al ejercicio anual terminado 31 de diciembre de 2024
(Expresada en euros)

Activo	Notas de la Memoria	2024	2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		6.214.460,06	1.954.650,00
I. Inmovilizado intangible			
1. Desarrollo			
2. Concesiones			
3. Patentes, licencias, marcas y similares			
4. Fondo de comercio			
5. Aplicaciones informáticas			
6. Investigación			
7. Propiedad intelectual			
8. Otro inmovilizado intangible			
II. Inmovilizado material		871.200,00	
1. Terrenos y construcciones			
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material			
3. Inmovilizado en curso y anticipos		871.200,00	
III. Inversiones inmobiliarias	Nota 5	5.343.260,06	1.954.650,00
1. Terrenos		4.237.179,98	1.829.731,86
2. Construcciones		1.106.080,08	124.918,14
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
V. Inversiones financieras a largo plazo			
1. Instrumentos de patrimonio			
2. Créditos a terceros			
3. Valores representativos de deuda			
4. Derivados			
5. Otros activos financieros			
6. Otras inversiones			
VI. Activos por impuesto diferido			
VII. Deudas comerciales no corrientes			
B) ACTIVO CORRIENTE		1.314.070,50	2.931.405,74
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta			
II. Existencias		758.225,54	
1. Comerciales			
2. Materias primas y otros aprovisionamientos			
3. Productos en curso			
4. Productos terminados			
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados			
6. Anticipos a proveedores		758.225,54	
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8	382.108,61	274.824,86
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		89.250,00	
<i>a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo</i>			
<i>b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo</i>		89.250,00	
2. Clientes empresas del grupo y asociadas			
3. Deudores varios			
4. Personal			
5. Activos por impuesto corriente		16.625,01	
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		276.233,60	274.824,86
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo			
1. Instrumentos de patrimonio			
2. Créditos a empresas			
3. Valores representativos de deuda			
4. Derivados			
5. Otros activos financieros			
6. Otras inversiones			
V. Inversiones financieras a corto plazo		24.346,58	1.513,23
1. Instrumentos de patrimonio			
2. Créditos a empresas			
3. Valores representativos de deuda			
4. Derivados			

5. Otros activos financieros	24.346,58	1.513,23
6. Otras inversiones		
VI. Periodificaciones a corto plazo	742,64	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	148.647,13	2.655.067,65
1. Tesorería	148.647,13	2.655.067,65
2. Otros activos líquidos equivalentes		
TOTAL ACTIVO (A+B)	7.528.530,56	4.886.055,74

Las Notas 1 a 10 de la Memoria Normal son parte integrante de estas Cuentas Anuales.

COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.
Balance Normal correspondiente
al ejercicio anual terminado 31 de diciembre de 2024
(Expresada en euros)

Patrimonio neto y pasivo	Notas de la Memoria	2024	2023
A) PATRIMONIO NETO		5.858.609,21	4.886.454,15
A-1) Fondos propios	Nota 6	5.858.609,21	4.886.454,15
I. Capital		5.000.000,00	5.000.000,00
1. Capital escriturado		5.000.000,00	5.000.000,00
2. (Capital no exigido)			
II. Prima de emisión			
III. Reservas		-5.038,17	-5.038,17
1. Legal y estatutarias			
2. Otras reservas		-5.038,17	-5.038,17
3. Reserva de revalorización			
4. Reserva de capitalización			
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)			
V. Resultados de ejercicios anteriores		-108.507,68	
1. Remanente			
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-108.507,68	
VI. Otras aportaciones de socios		1.000.000,00	
VII. Resultado del ejercicio		-27.844,94	-108.507,68
VIII. (Dividendo a cuenta)			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto			
A-2) Ajustes por cambios de valor			
I. Activos financieros disponibles para la venta			
II. Operaciones de cobertura			
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta			
IV. Diferencia de conversión			
V. Otros			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
B) PASIVO NO CORRIENTE		1.353.333,50	
I. Provisiones a largo plazo			
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal			
2. Actuaciones medioambientales			
3. Provisiones por reestructuración			
4. Otras provisiones			
II. Deudas a largo plazo			
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito			
3. Acreedores por arrendamiento financiero			
4. Derivados			
5. Otros pasivos financieros		1.353.333,50	
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
IV. Pasivos por impuesto diferido			
V. Periodificaciones a largo plazo			
VI. Acreedores comerciales no corrientes			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo			
C) PASIVO CORRIENTE		316.587,85	-398,41
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta			
II. Provisiones a corto plazo			
1. Provisiones por derechos de emisión de gases de efectivo invernadero			
2. Otras provisiones			
III. Deudas a corto plazo		309.166,56	
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito			
3. Acreedores por arrendamiento financiero			
4. Derivados			
5. Otros pasivos financieros		309.166,56	
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 7 y 8	7.421,29	-398,41
1. Proveedores			
a) Proveedores a largo plazo			
b) Proveedores a corto plazo			
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas			
3. Acreedores varios		7.412,63	-1.089,48
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)			
5. Pasivos por impuesto corriente			
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		8,66	691,07
7. Anticipos de clientes			
VI. Periodificaciones a corto plazo			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		7.528.530,56	4.886.055,74

Las Notas 1 a 10 de la Memoria Normal son parte integrante de estas Cuentas Anuales.

COSTA CUPULA SOCIMI, S.A
Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada
correspondiente al ejercicio anual terminado
31 de diciembre de 2024
(Expresada en euros)

(Debe) / Haber	2024	2023
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	87.500,01	
a) Ventas		
b) Prestaciones de servicios	87.500,01	
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding		
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		
4. Aprovisionamientos		
5. Otros ingresos de explotación		
6. Gastos de personal		
a) Sueldos, salarios y asimilados		
b) Cargas sociales		
c) Provisiones		
7. Otros gastos de explotación	-103.955,01	-106.828,29
a) Servicios exteriores	-102.972,25	-106.828,29
b) Tributos	-982,76	
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		
d) Otros gastos de gestión corriente		
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero		
8. Amortización del inmovilizado	-11.389,94	
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		
10. Excesos de provisiones		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
a) Deterioro y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado de las sociedades holding		
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio		
13. Otros resultados		
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	-27.844,94	-106.828,29
14. Ingresos financieros		
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero		
15. Gastos financieros		
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
b) Por deudas con terceros		
c) Por actualización de provisiones		
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		
a) Cartera de negociación y otros		
b) Imputación al rdo. del ej. por activos financieros disponibles para la venta		
17. Diferencias de cambio		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero		
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	-27.844,94	-106.828,29
20. Impuestos sobre beneficios		-1.679,39
A.4) RESULTADO DEL EJ. PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)	-27.844,94	-108.507,68
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
21. Rdo. del ej. procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	-27.844,94	-108.507,68

Las Notas 1 a 10 de la Memoria Normal son parte integrante de estas Cuentas Anuales.

COSTA CUPULA SOCIMI, S.A
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio
correspondiente al ejercicio anual terminado
31 de diciembre de 2024
(Expresada en euros)

	Notas de la Memoria	2024	2023
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-27.844,94	-108.507,68
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO			
I. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta		0,00	0,00
2. Otros ingresos/gastos		0,00	0,00
II. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0,00	0,00
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		0,00	0,00
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para venta		0,00	0,00
VI. Diferencias de conversión		0,00	0,00
VII. Efecto impositivo		0,00	0,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV + V + VI + VII)		0,00	0,00
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta		0,00	0,00
2. Otros ingresos/gastos		0,00	0,00
IX. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0,00	0,00
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para venta		0,00	0,00
XII. Diferencias de conversión		0,00	0,00
XIII. Efecto impositivo		0,00	0,00
C) Total transferencias a la cuenta PyG (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		-27.844,94	-108.507,68

COSTA CUPULA SOCIMI, S.A
B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto
(Expresada en euros)

	CAPITAL		Reservas	(Acciones y particip. en patrimonio propias)	Rdos. de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Total
	Escriturado	(No exigido)						
	01	02						
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2022 y anteriores								0,00
II. Ajustes por errores del ejercicio 2021 y anteriores								0,00
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos							-108.507,68	-108.507,68
II. Operaciones con socios o propietarios	5.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000.000,00
1. Aumentos de capital	5.000.000,00	0,00						5.000.000,00
2. (-) Reducciones de capital	0,00							0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)								0,00
4. (-) Distribución de dividendos								0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)				0,00				0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios								0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios						0,00		0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-5.038,17	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.038,17
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización								0,00
2. Otras variaciones			-5.038,17					-5.038,17
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023	5.000.000,00	0,00	-5.038,17	0,00	0,00	0,00	-108.507,68	4.886.454,15
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2023								0,00
II. Ajustes por errores del ejercicio 2023								0,00
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	5.000.000,00	0,00	-5.038,17	0,00	0,00	0,00	-108.507,68	4.886.454,15
I. Total ingresos y gastos reconocidos							-27.844,94	-27.844,94
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00	0,00	1.000.000,00
1. Aumentos de capital	0,00							0,00
2. (-) Reducciones de capital	0,00							0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)								0,00
4. (-) Distribución de dividendos								0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)				0,00				0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios								0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios						1.000.000,00		1.000.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	-108.507,68	0,00	108.507,68	0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización								0,00
2. Otras variaciones					-108.507,68		108.507,68	0,00
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2024	5.000.000,00	0,00	-5.038,17	0,00	-108.507,68	1.000.000,00	-27.844,94	5.858.609,21

COSTA CUPULA SOCIMI, S.A
Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al
ejercicio anual terminado
31 de diciembre de 2024
(Expresada en euros)

	2024	2023
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	-26.165,55	-108.507,68
2. Ajustes del resultado	0,00	0,00
a) Amortización del inmovilizado (+)	0,00	0,00
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	0,00	0,00
c) Variación de provisiones (+/-)	0,00	0,00
d) Imputación de subvenciones (-)	0,00	0,00
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	0,00	0,00
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	0,00	0,00
g) Ingresos financieros (-)	0,00	0,00
h) Gastos financieros (+)	0,00	0,00
i) Diferencias de cambio (+/-)	0,00	0,00
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	0,00	0,00
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	0,00	0,00
3. Cambios en el capital corriente	-573.778,41	-276.736,50
a) Existencias (+/-)	-758.225,54	0,00
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	-107.283,75	-274.824,86
c) Otros activos corrientes (+/-)	-23.575,99	-1.513,23
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	6.140,31	-398,41
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	309.166,56	0,00
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	0,00	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	0,00	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	-599.943,96	-385.244,18
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)	-4.259.810,06	-1.954.650,00
a) Empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible	0,00	0,00
c) Inmovilizado material	-871.200,00	0,00
d) Inversiones inmobiliarias	-3.388.610,06	-1.954.650,00
e) Otros activos financieros	0,00	0,00
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	0,00	0,00
g) Unidad de negocio	0,00	0,00
h) Otros activos	0,00	0,00
7. Cobros por desinversiones (+)	0,00	0,00
a) Empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible	0,00	0,00
c) Inmovilizado material	0,00	0,00
d) Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00
e) Otros activos financieros	0,00	0,00
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	0,00	0,00
g) Unidad de negocio	0,00	0,00
h) Otros activos	0,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	-4.259.810,06	-1.954.650,00
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	1.000.000,00	4.994.961,83
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	16.006.717,56	4.994.961,83
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	-15.006.717,56	0,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	0,00	0,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	0,00	0,00
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	0,00	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	1.353.333,50	0,00
a) Emisión	1.353.333,50	0,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)	0,00	0,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	1.353.333,50	0,00

4. Deudas con características especiales (+)	0,00	0,00
5. Otras deudas (+)	0,00	0,00
b) Devolución y amortización de	0,00	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	2.353.333,50	4.994.961,83
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)	-2.506.420,52	2.655.067,65
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	2.655.067,65	0,00
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	148.647,13	2.655.067,65

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.

1. Actividad de la Sociedad

Costa cúpula Socimi S.A (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-13788559, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Girona el día 16 de mayo de 2023, inscrita en el Registro Mercantil de Alicante en el diario 381, asiento 1930, en el tomo 4589, folio 162, inscripción 1 con hoja A-186377. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la Calle Muelle de Poniente 6, de Alicante.

En el momento de su constitución, la Sociedad pertenecía al 100% a Ghislain Le Page.

A 31 de diciembre de 2024, el capital de la Sociedad pertenece a Ghislain Le Page.

El objeto social de la Sociedad consiste en:

- a) 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 37/1992 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 principal que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de 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, cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.

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

La moneda del entorno económico principal en el que opera la empresa es euros.

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

Régimen SOCIMI

COSTA CUPULA SOCIMI, S.A. 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 las que se regulan las SOCIMI.

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

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
 - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de estos dividendos.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y/o (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. En atención a la actual estructura de la sociedad, no existe Grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos durante un periodo de tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos durante un periodo de tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado en el ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información. Las SOCIMIs deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs. 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, en la cual se determinan los requisitos de acogimiento, siendo algunos de ellos los siguientes:
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:

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.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.

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 por ciento 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 por ciento 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 por ciento 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:

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

-La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

-El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

-La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

-La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

-El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, en relación con el período de arrendamiento de los activos de 3 años, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no hayan transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen (Nota 14a.iv).

Los Administradores de la Sociedad han formulado el 31 de marzo de 2025 las cuentas anuales

5. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cumple con este requisito.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que el incumplimiento se subsane en el ejercicio siguiente, a excepción del incumplimiento de la obligación de reparto de dividendos o la exclusión de cotización que son requisitos no subsanables. En caso de no subsanarse dicho incumplimiento durante el ejercicio posterior, la Sociedad tributará bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades con efectos desde el propio ejercicio.

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

2. Base de presentación de las Cuentas Anuales

2.1 Marco normativo aplicable a la Sociedad

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

Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 el cual fue modificado por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre y 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.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2024.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores el 31 de marzo de 2025, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio del 2024.

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo con el concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC 2007.

2.3 Principios contables no obligatorios

A efectos de conseguir que los estados contables de la Sociedad muestren la imagen fiel de su patrimonio, de su situación financiera y de sus resultados, en la contabilización de las operaciones se ha atendido a su realidad económica y no sólo a su forma jurídica. Cuando se ha considerado que, excepcionalmente, el cumplimiento de los requisitos, principios y criterios contables incluidos en este Plan General de Contabilidad no eran suficientes para mostrar la mencionada imagen fiel, se han tomado decisiones al respecto de manera que esa imagen fiel quede salvaguardada. En general no se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el artículo 38 del Código de Comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2024 se han utilizado ocasionalmente juicios y estimaciones realizadas por la Sociedad, ratificadas posteriormente por los Administradores, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes Cuentas Anuales futuras.

2.5 Moneda funcional y moneda de presentación

Las Cuentas Anuales se presentan en Euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

2.6 Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los aplicados en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2023.

2.9 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

2.10 Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad presenta unos fondos propios positivos de 5.858.609,21 euros. El fondo de maniobra correspondiente al ejercicio 2023 es de 4.886.454,15 euros en positivos.

Las presentes Cuentas Anuales han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que la Sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones. Conforme a lo descrito anteriormente, el Administrador ha procedido a la formulación de las presentes Cuentas Anuales de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

2.11 Elementos recogidos en varias partidas

No hay elementos patrimoniales de naturaleza similar incluidas en diferentes partidas dentro del Balance abreviado.

DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024 y la prima de emisión de la Sociedad a presentar al accionista único es como sigue:

	Euros
<u>Bases de reparto</u>	
Rtdo del ejercicio	-27.844,94
<u>Distribución</u>	
Resultado negativos de ejercicios anteriores	-27.844,94

3. Normas de registro y valoración

Los principales criterios contables utilizados por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido los siguientes:

3.1 Inmovilizado intangible:

Los diferentes inmovilizados intangibles se reconocen como tales por cumplir con la definición de activo y los criterios de registro o reconocimiento contable contenidos en el Marco Conceptual de la Contabilidad. Además, cumplen con el criterio de identificabilidad, puesto que son elementos separables que surgen de derechos legales o contractuales, con independencia de que tales derechos sean transferibles o separables.

Los inmovilizados intangibles, se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, sin perjuicio de lo indicado en las normas particulares sobre este tipo de inmovilizados.

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

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

Se ha producido una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado intangible cuando su valor contable ha superado a su importe recuperable.

En los balances de la empresa, no han existido fondos de comercio, ni otros inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

3.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material han sido incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que han supuesto un aumento de la capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, dándose de baja el valor contable de los elementos que se han substituido.

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

3.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

También se incluyen como parte del valor de las inversiones inmobiliarias, la estimación inicial del valor

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas, tales como los costes de rehabilitación, siempre que estas obligaciones hayan dado lugar al registro de provisiones. En aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se han devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento y que hayan sido girados por el proveedor o corresponden a algún tipo de financiación ajena atribuible a la adquisición, fabricación o construcción del activo.

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

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

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

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

3.4 Arrendamientos

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

Los arrendamientos operativos se registran como gasto del ejercicio en el momento de su devengo.

3.5 Instrumentos financieros

La empresa reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

3.5 a) Activos financieros

Clasificación y valoración

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

Activos financieros a coste amortizado Activos financieros a coste

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

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

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

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

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

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

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

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

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

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

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

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

Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros Instrumentos de deuda a coste amortizado

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

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

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

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

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

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes.

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

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

3.5 b) Pasivos financieros

Clasificación y valoración

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

Pasivos financieros a coste amortizado

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

Pasivos financieros a coste amortizado

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

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

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

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

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

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

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

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

Baja de balance de pasivos financieros

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.

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

Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

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

3.5. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.6 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.

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

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 16 de mayo de 2023, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, sobre el Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos 11, 111 y IV de dicha normal. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades.

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

Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen también tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

3.7 Reconocimiento de ingresos

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

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.

Siguiendo la publicación a finales del ejercicio 2009 de la consulta 2 incluida en el BOICAC n° 79 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) "Sobre la clasificación contable en cuentas individuales de ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el Plan General de Contabilidad 1514/2007, de 16 de noviembre, y sobre la determinación del Importe Neto de la Cifra de Negocios", tanto los dividendos y otros ingresos - cupones, intereses- devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas, así como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones, salvo los que se pongan de manifiesto en la baja de sociedades dependientes, multigrupo o asociadas, constituyen, de acuerdo con lo indicado, el "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, se ha tenido en cuenta, según lo expuesto en dicha consulta, que se han creado las partidas dentro del margen de explotación, con las subdivisiones necesarias para recoger las correcciones valorativas por deterioro efectuadas en los distintos instrumentos financieros asociados a su actividad, así como las pérdidas y gastos originados por su baja del balance o valoración a valor razonable.

a) Ingresos por intereses

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

b) Ingresos por dividendos

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

3.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.9 Transacciones con partes vinculadas

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación entre las empresas del grupo participantes, se contabilizan de acuerdo con las normas generales, esto es, en el momento inicial por su valor razonable. En el caso de que el precio acordado por una operación difiera del valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

3.10 Distribución de dividendos

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.

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

3.11 Provisiones y pasivos financieros

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

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

4. Gestión del riesgo financiero

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

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en el Administrador de la Sociedad. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

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

c) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene préstamos con entidades de crédito por lo que el riesgo de fluctuación de tipos de interés es inexistente al no contar con exposición a la deuda.

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tampoco tenía contratadas coberturas de tipos de interés.

d) Riesgo mercado

Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad, a través de su participada, es el riesgo de mercado por el potencial retraso en la comercialización de sus activos. Este riesgo retrasaría los ingresos de la sociedad participada.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

5. Inmovilizado material, intangible e inversiones mobiliarias

Los movimientos durante el ejercicio de cada uno de estos epígrafes y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumuladas, se resumen en la siguiente tabla:

2024

Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias del ejercicio anterior (*)	Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0
(+) Entradas	0	871.200,00	5.354.650,00
(-) Salidas	0	0	0
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO ANTERIOR	0	871.200,00	5.354.650,00
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	0	0	11.389,94
(-) Disminuciones por salidas, bajas o trasposos	0	0	0
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO ANTERIOR	0	0	11.389,94
E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0
(+) Correcciones valorativas por deterioro	0	0	0
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	0	0	0
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0

2023

Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias del ejercicio anterior (*)	Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0
(+) Entradas	0	0	1.954.650,00
(-) Salidas	0	0	0
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO ANTERIOR	0	0	1.954.650,00
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	0	0	0
(-) Disminuciones por salidas, bajas o trasposos	0	0	0
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0

20

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0
(+) Correcciones valorativas por deterioro	0	0	0
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	0	0	0
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0

6. Activos financieros por Categorías

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 y de 2023 por categorías es la siguiente:

	Miles de euros			
	2024		2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Existencias (anticipo proveedores)		758.225,54		
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones financieras a largo plazo en empresas del Grupo				
Otros activos financieros				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Clientes por ventas y prestación de servicios		89.250,00		
Clientes, empresas del Grupo y asociadas				
Otros créditos con las Administraciones Públicas		276.233,60	274.824,86	
Activos por impuesto corriente		16.625,01		
Periodificaciones a corto plazo		742,64		
Otros activos financieros		24.346,58		1.513,23

El valor contable de los activos financieros no difiere significativamente de su valor razonable,

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene Activos Financieros a corto que son provisiones de depósitos de Notaria por importe de 24.346,58 euros.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

7. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

El detalle de la partida efectivo y otros medios líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue:

	Miles de euros	
	2024	2023
Bancos	148.647,13	2.655.067,65
Total	148.647,13	2.655.067,65

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2024 y 2023 el importe de saldos de efectivo y equivalente mantenidos por la Sociedad son de libre disposición.

8. Fondos propios

8.1 Capital escriturado

La Sociedad fue constituida el 16 de mayo de 2023 mediante la emisión de 5.000.000 acciones nominativas de valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, estaba desembolsado el 100% del Capital Social, esto es 5.000.000 euros, por Ghislain Le Page.

Al 31 de diciembre de 2024 el capital social está representado por 5.000.000 acciones de valor nominal 1 euro cada una de ellas.

La composición del accionariado a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales es del 100% de Ghislain Le Page.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene registrados bajo el epígrafe de Reservas voluntarias los gastos relacionados con la constitución de la sociedad llevada a cabo en el ejercicio 2024.

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

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

A 31 de diciembre de 2024, no se ha dotado ninguna reserva legal.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

Resultado del ejercicio

BASE DE REPARTO	2024	2023
Pérdidas y Ganancias	-27.844,94	-108.507,68
DISTRIBUCIÓN		
A Resultados negativos ejercicios anteriores	-27.844,94	-108.507,68
Totales	-27.844,94	-108.507,68

A fecha de cierre del ejercicio hay aportación de socios por importe de 1.000.000 euros.

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

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).

9. PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2024 y de 2023 es como sigue:

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

	Miles de euros			
	2024		2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Débitos y partidas a pagar				
Otros Pasivos financieros	1.353.333,50	309.166,56		
Deudas con entidades de crédito				
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo				
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		7.412,63		
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 13)		8,66		-1.089,48
				691,07

10. Ingresos y gastos

- a) Importe neto de la cifra de negocios:
La Sociedad a 31 de diciembre de 2024, tiene unos ingresos de 87.500,01 euros.
- b) Otros gastos de explotación.
La Sociedad a 31 de diciembre de 2024, tiene un saldo de -103.955,01 euros.

11. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

2024	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias imputados al patrimonio			Ingresos y gastos directamente			
Saldo I y G ejercicio	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
Impuesto sobre Sociedades							
Diferencias permanentes		(27.844,94)	(27.844,94)				(27.844,94)
Diferencias temporarias							
Base imponible (resultado fiscal)							(16.625,01)
Cuota íntegra 0%							(16.625,01)
Retenciones							(16.625,01)
Total a pagar o devolver							

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

A 31 de diciembre de 2024, la base imponible se calcula partiendo del resultado contable del ejercicio, más los gastos derivados de la protocolización de documentos registrales de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre del 2024, la Sociedad no ha reconocido activos ni pasivos por impuesto diferido, como consecuencia de la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI. Precisamente por la aplicación de dicho régimen fiscal especial, la Sociedad no ha realizado pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios ni ha aplicado deducciones sobre la cuota en el ejercicio.

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIS, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas a 31 de diciembre de 2024.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años, por tanto, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeta desde su constitución.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección.

A 31 de diciembre de 2024 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Saldo al 31.12.2024
HP, deudora por subvenciones concedidas	0
HP, deudora por IS	16.625,01
HP, deudora por IVA	276.233,60
HP, acreedora por IVA	0
HP, acreedora por retenciones	8,66
HP, acreedora por retenciones prestamos	0
Seguridad Social, acreedora	0

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2023, la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios fiscales.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas.

Pasivos contingentes

La Sociedad y sus vehículos inversores podrían verse afectados por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial.

12. Consejo de Administración y Alta dirección Retribución a los miembros del Órgano de Administración

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Los miembros del Consejo de Administración Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, no se han concedido anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración.

Retribución y préstamos al personal de Alta Dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección ni mantiene personal en nómina. Las funciones son desarrolladas por la sociedad gestora.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

Participación, cargos y actividades del Administrador

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone el Administrador el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

El Administrador tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran el administrador serán objeto de información en las cuentas anuales.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo el administrador que han ocupado cargos de consejero ha cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

13. Otras operaciones con partes vinculadas

Los saldos y las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

a) Transacciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 no han existido transacciones con partes vinculadas.

b) Saldos con partes vinculadas

No hay saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2024

14. Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021

- a. Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio.
- b. La Sociedad no ha generado reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- c. Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

- d. La Sociedad no tiene registradas reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI.
- e. Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- f. La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a beneficios de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal SOCIMI.
- g. En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19% o al tipo general.
- h. La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas.
- i. Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- j. La Sociedad no ha distribuido dividendos.
- k. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Sociedad	Fecha constitución	Ejercicio acogimiento Régimen SOCIMI	Fecha adquisición
Costa Cúpula Socimi S.A.	2024	2024	16 de mayo de 2024

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

La Sociedad computa dentro del 80% de activos aptos las siguientes participaciones:

Sociedad participada	Fecha de adquisición
Costa Cúpula Socimi S.A	16 de mayo de 2024

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

15. Información sobre personal

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no cuenta con ningún empleado.

16. Información sobre medio ambiente

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

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

17. Información sobre el período medio de pago a proveedores

En relación con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, a 31 de diciembre de 2024, el saldo pendiente de pago a los proveedores acumula un ligero aplazamiento superior al plazo legalmente establecido. La información de aplazamiento de pago a proveedores del ejercicio 2024 es la siguiente:

	Días 2024
Periodo medio de pago a proveedores	30
Ratio de operaciones pagadas	99%
Ratio de operaciones pendientes de pago	1%

	Miles de euros 2024
Total pagos realizados (miles de euros)	877.881,75€ (Está incluido el anticipo de la factura de 750.000€)
Total pagos pendientes (miles de euros)	144,52

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

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

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2024, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

18. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios de ACM AUDIT&PARTNERS S.L. devengados en el ejercicio 2024 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 3.800 euros.

19. Hechos posteriores al cierre

La Sociedad no ha realizados hechos posteriores al 31 de diciembre del 2024.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.**

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Administrador de COSTA CUPULA SOCIMI, S.A. el 31 de marzo de 2025 han formulado las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2024 que serán sometidas a la aprobación del Socio.

Administrador Único

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2024

COSTA CÚPULA SOCIMI, S.A.

1.- EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Durante el ejercicio 2024, la compañía ha iniciado de forma efectiva su actividad económica, concretamente de arrendamiento de inmuebles para su explotación en el sector hotelero. Tras el ejercicio 2023, que supuso el año de constitución y preparación de la sociedad, este año ha representado el comienzo de la actividad operativa.

Al tratarse de una SOCIMI, el primer objetivo de esta es la realización del activo, y a tal efecto se ha ido invirtiendo la tesorería en los activos que serán objeto de explotación en arrendamiento durante los próximos años.

En concreto, en el ejercicio 2024, se ha formalizado el arrendamiento de un inmueble propiedad de la sociedad (Costa Cúpula SOCIMI, S.A.) a la entidad *Las Santas Hotels Costa Blanca, S.L.* con destino a su uso en la actividad hotelera. Esta operación constituye el primer paso en la puesta en valor de los activos inmobiliarios de la sociedad y el inicio de la generación de ingresos recurrentes.

La situación financiera y patrimonial quedan suficientemente expuestas en las Cuentas Anuales que proceden a este informe.

2.- PREVISIÓN SOBRE LA REALIZACIÓN DE NEGOCIO

De cara al ejercicio 2025, la compañía prevé continuar con la expansión de su actividad. Está previsto que, a lo largo del próximo año, se arriende un nuevo inmueble, también con destino a la actividad hotelera, consolidando así la estrategia de crecimiento progresivo y sostenible basada en el arrendamiento de activos inmobiliarios.

3.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el cierre del ejercicio económico hasta el momento de la elaboración de las Cuentas Anuales no se han producido acontecimientos que han sido informado en las Cuentas Anuales adjuntas, pero que no afectan ni hacen variar las cifras de información reflejadas en las mismas.

4.- NEGOCIO SOBRE LAS PROPIAS ACCIONES

Esta sociedad no posee acciones propias en situación especial según se detalla en la Memoria.

En Alicante, a 31 de marzo de dos mil veinticinco.

D. Ghislain Lee Page.



ANEXO III. Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE140045642023

Fecha: 27-07-2023

Hora: 09:29:24

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico de GESTION

Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria

Asunto: COMUNICACIÓN ACOGIMIENTO RÉGIMEN ESPECIAL LEY 11/2009, DE 26 DE OCTUBRE, DE LAS SOCIMI EFECTO 01-01-2023

Datos del Interesado

NIF: A13788559

Nombre / Razón Social: COSTA CUPULA SOCIMI, S.A.

Datos del Representante

NIF: B54207782

Nombre / Razón Social: DEVESA SERVICIOS JURIDICOS Y FISCALES SLP

Datos de contacto

Teléfono: 697739822

Correo electrónico: hipolit.borrasicanto@devesaycalvo.es

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	2023.07.13 Escrito aplicación régimen especial SOCIMI Costa Cupula_def firmado.pdf	2023 07 13 ESCRITO APLICACIÓN REGIMEN ESPECIAL SOCIMI COSTA CUPULA DEF FIRMADO	97,6 KB	SHA-1	AD9CF9D37A6370E9809DB2ACC509EE6A80EBE69F	87VMNJYV46B3E525
2	2023.07.13 Certificación COSTA CUPULA SOCIMI régimen fiscal especial firmada.pdf	2023 07 13 CERTIFICACION COSTA CUPULA SOCIMI REGIMEN FISCAL ESPECIAL FIRMADA	141,59 KB	SHA-1	E47C4C0AA383C12CC1214F9D1FA3CEAF1A9CD9D9	J5NMLRMFQGQMP8H
3	2023.05.16 Constitución Costa Cúpula SOCIMI inscrita RM.pdf	2023 05 16 CONSTITUCION COSTA CUPULA SOCIMI INSCRITA RM	7,74 MB	SHA-1	DA3DD4163094677575590A8170CBB613BD579359	VPJAE6YHVYM7SVXY

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **8ERABHA47ZGPFQX5** en

<https://sede.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si no se ajusta a los requisitos contenidos en el artículo 39 del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo.

ANEXO IV. Informe de Valoración de las acciones y activos inmobiliarios de la Sociedad.



Cuaderno de valoración

13 de Mayo de 2025

Firmado *Francisco Mariscal*
Fecha: 2025.05.13 12:20:19

Francisco Mariscal – Group
CEO & Co-Founder

.orbyn

RESEARCH & ANALYSIS

Alternative minds **invest** alike

01

Resumen
Ejecutivo



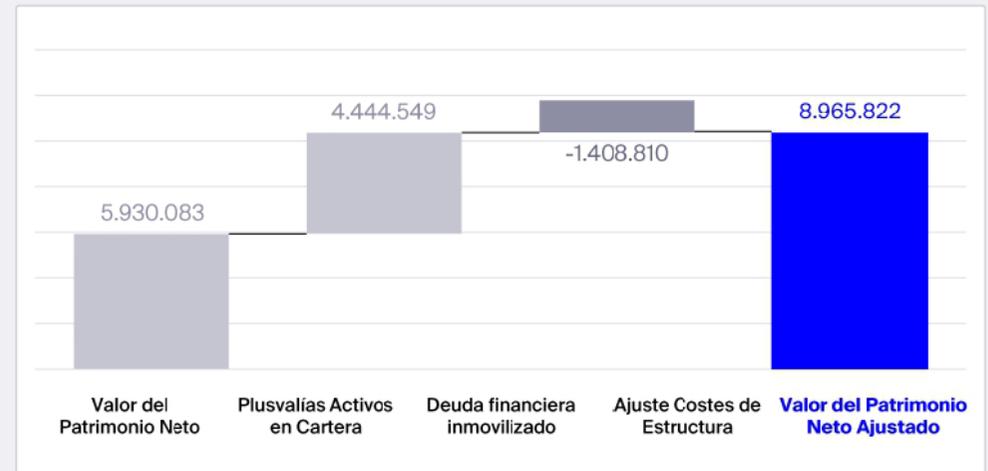
01. Resumen Ejecutivo

Datos clave

1. **Fundación de la compañía:** 2024.
2. **Denominación Social:** Cupulas Properties SOCIMI S.A.U.
3. **Sectores:** inmobiliario hotelero.
4. **Descripción de la compañía:** Empresa española que opera bajo el régimen fiscal especial de SOCIMI. El objetivo de la Compañía es invertir en propiedades destinadas al alquiler, enfocándose principalmente en inmuebles destinados al sector hotelero o apartamentos.
5. **Objeto del documento:** Acompañar al documento inicial de acceso al mercado (DIAM) de cara a la incorporación de la compañía a BME Scaleup.
6. **Empresa valoradora:** Orbyn Research S.L.U.
7. **Rango de valoración:** Rango bajo 8.368.168€ - Rango alto 9.561.648€
8. **Valoración recomendada:** 8.965.822 €
9. **Rango de valoración por acción:** Rango bajo 1.673€ - Rango alto 1.912€
10. **Valoración recomendada por acción:** 1.793 €/ acción



Conclusiones sobre la valoración de la sociedad



NNNAV (23/04/2025)		Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Valor del Patrimonio Neto	+	5.930.083	5.930.083	5.930.083
Valor Mercado Activos en Cartera	-	10.647.261	11.207.643	11.768.026
Valor Contable de los Activos	-	6.763.095	6.763.095	6.763.095
Plusvalías Activos en Cartera	+	3.884.166	4.444.549	5.004.931
Impuesto Plusvalía Activos		0	0	0
Ajustes Valoración Activos/Pasivos		0	0	0
Ajuste Costes de Estructura	+	-1.446.082	-1.408.810	-1.373.367
Valor del Patrimonio Neto Ajustado		8.368.168	8.965.822	9.561.648

02

Metodología
empleada



02. Metodología empleada

Cupulas Properties SOCIMI S.A.U., en adelante, Cupulas Properties o “la Compañía”, ha designado a Orbyn Research, S.L.U. como experto independiente para realizar un ejercicio de valoración en el contexto de integración a BME Scaleup.

El presente informe realizado por ORBYN RESEARCH, S.L.U. tiene como objetivo aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de las acciones de la Sociedad CUPULAS PROPERTIES SOCIMI, S.A.U. con el fin de acompañar al Documento Inicial de Acceso al Mercado DIAM que la compañía debe de aportar en el proceso de su incorporación a cotizar en el mercado BME Scaleup. Para cumplir con la normativa de BME Scaleup se ha fijado un rango de valor razonable de las acciones de la Compañía.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Compañía, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista (explotación hotelera), consideramos que la mejor metodología de valoración societaria sería la del [Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos](#). En nuestra opinión es el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías. Este método de valoración también se denomina [Triple NAV por cálculo indirecto](#).

El detalle y alcance de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es:

- **Determinación de los Fondos Propios de la Sociedad.** Para ello se ha tomado la cifra reflejada en balance de situación no auditado de 23 de abril de 2025.
- **Cálculo del Valor Razonable de los Activos Inmobiliarios** (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido realizada por Valoraciones Mediterráneo S.A. “Valmesa” (4 activos inmobiliarios, a 18 de diciembre de 2024).
- **Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad**, para que figuren a su valor razonable.
- **Cálculo del efecto fiscal del ajuste a Valor de Mercado de los Activos Inmobiliarios** (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- **Cálculo del valor actual de los Gastos de Estructura** con el fin de ajustar su efecto sobre los fondos propios.
- **Cálculo del Rango de Valor de los Fondos Propios ajustados neto del efecto fiscal.** Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican rangos de sensibilidad a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes. La aplicación de estas sensibilidades permite para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.
- Debemos indicar que **la aplicación de esta metodología permite obtener un valor de la empresa a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior.** Señalar, sin embargo, que esta metodología es la habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

La fecha de valoración de la Sociedad es el 23 de abril de 2025.

Este informe no puede ser distribuido a terceras partes ni utilizado para fines distintos a los mencionados en este párrafo.

03

Alcance y procedimientos de trabajo



03. Alcance y procedimientos de trabajo

ORBYN RESEARCH, S.L.U. ha preparado el presente Informe de Valoración de las acciones de acciones de la Sociedad Cupulas Properties SOCIMI, S.A. con el objetivo de estimar un rango indicativo del Valor Razonable del 100% de las acciones de la compañía en el contexto de la solicitud de incorporación de sus acciones a negociación en BME.

Hemos usado la metodología del Valor Ajustado de los Fondos Propios, también denominada Triple NAV, para calcular el Valor Razonable de las acciones de la Compañía. El análisis se ha desarrollado mediante la metodología indirecta, usando como punto de inicio el valor en libros de los Fondos Propios a Fecha de Valoración, y realizando ajustes para reflejar el Valor Razonable de los activos y pasivos, los cuales son añadidos o deducidos para obtener el Equity Value de la Compañía.

La Fecha de Valoración ha sido el 23 de abril de 2025, fecha de la última información financiera disponible proporcionada por la Compañía.

ORBYN RESEARCH ha basado su análisis en la información proporcionada por la Dirección de la Compañía y/o por sus asesores, así como por información pública disponible relativa al mercado. De forma complementaria hemos mantenido diferentes reuniones y conversaciones telefónicas con la Dirección para discutir los aspectos relevantes de la valoración, al igual que otros aspectos considerados de utilidad para llevar a cabo la valoración.

El alcance del trabajo se ha llevado a cabo a través:

- Análisis de los Estados Financieros Auditados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, los cuales han sido sometidos a auditoría con informe favorable emitido por ACM Audit & Partners S.L.
- Costes de Estructura Estimados facilitados por la Compañía.
- Análisis de información relativa al sector de actividad de la compañía y al contexto macroeconómico.
- Revisión de la valoración de los activos realizados por un tercero independiente, Valoraciones Mediterraneo S.A “Valmesa”. (4 activos inmobiliarios, a 18 de diciembre de 2024), que nos han sido proporcionados por la Dirección.
- Conversaciones y reuniones mantenidas con la Dirección acerca de la situación actual de la Compañía y sus perspectivas futuras, con el objeto de tener el mayor conocimiento de su modelo de negocio y sus procesos.
- Obtención de confirmación de los abogados (Due Diligence Legal DEVESA Abogados) acerca de los pleitos, contenciosos y litigios de la Sociedad.
- Posible información relevante a efectos de la Valoración posterior a la fecha de cierre de la Auditoría, 31 de diciembre de 2024.
- Entendimiento general de la normativa vigente aplicable para las SOCIMIs en España.
- Determinación de las metodologías de valoración más apropiadas para el análisis del valor de mercado. La valoración de las acciones se ha realizado utilizando la metodología del Valor Ajustado de los Fondos Propios, también denominado Triple Net Asset Value (Triple NAV), de forma indirecta, procediendo igualmente al análisis de sensibilidad de los resultados obtenidos.
- Otras posibles informaciones, revisiones y análisis que hemos podido considerar relevantes para la realización del trabajo de valoración.

04

La Compañía



04. La Compañía: Visión general

Cupulas Properties Socimi S.A.U. es una empresa española que tiene como objetivo invertir en propiedades destinadas al alquiler, enfocándose principalmente en inmuebles destinados al sector hotelero o apartamentos. A la fecha de este Documento de Valoración, Cupulas Properties cuenta con una cartera inmobiliaria compuesta por 4 activos inmobiliarios los cuales se encuentran situados en España, en concreto, en la provincia de Alicante.

Antecedentes y origen

Fecha de incorporación y registro

Cupulas Properties Socimi S.A.U. es una sociedad anónima española, constituida por tiempo indefinido bajo la denominación Costa Cupula S.A.U., constituida mediante escritura autorizada ante el notario de Girona, Dña. Silvia Martínez Carnicero, con fecha 16 de mayo de 2023, bajo la escritura 841/2023. Consta debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 4589, sección 8, folio 162, hoja A-186377, inscripción 1ª.

Transformación de la Sociedad

Con fecha 12 de febrero de 2025, el accionista único de la Sociedad acordó cambiar su denominación social actual por la de CUPULAS PROPERTIES SOCIMI, S.A.U. Dicho acuerdo fue elevado a público el 28 de febrero de 2025, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Valencia D. Luis María Sánchez Bernal, bajo el número 625 de su protocolo y pendiente de su inscripción a fecha de emisión del presente informe.

Acogida al régimen SOCIMI

A 27 de julio de 2023, el accionista único de la Sociedad adoptó la decisión de optar por acogerse al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, sobre Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (en adelante, "Ley SOCIMI" - referida como "Ley REIT" en los Estatutos Sociales-); siendo realizadas las comunicaciones pertinentes a las autoridades fiscales españolas y produciendo el cambio de denominación social a Cupulas Properties SOCIMI, S.A.U.

Accionistas

La Compañía se encuentra íntegramente participada por D. Ghislain Le Page.

04. La Compañía: Visión general

Modelo de negocio

Cupulas Properties es una empresa especializada en el sector inmobiliario hotelero que surge como respuesta a la creciente demanda en el mercado turístico, particularmente en destinos consolidados como la Costa Blanca. Su modelo de negocio se centra en la adquisición y posterior arrendamiento para su explotación por gestores hoteleros en ubicaciones estratégicas. La Sociedad apuesta por la rentabilidad del sector hotelero y la estabilidad de la demanda turística a largo plazo.

Su presencia en regiones con alto atractivo turístico y su enfoque en activos con potencial de revalorización permiten consolidar una estrategia de inversión estructurada y orientada al crecimiento. Este enfoque ofrece a los inversores una alternativa de diversificación dentro de un sector con perspectivas de desarrollo sostenido.

Como se mencionó previamente, las principales inversiones realizadas hasta la fecha del presente documento **se han centrado en Alicante**, sin planes inmediatos de expansión a otras ubicaciones.

Cupulas Properties posee y gestiona a la fecha del informe compuesta por 4 activos inmobiliarios los cuales se encuentran situados en España, en concreto, en la provincia de Alicante. Todos los inmuebles están destinados al alquiler tanto a corto como a largo plazo.



04. La Compañía: Visión general

Estrategia de Inversión

La actividad principal de Cupulas Properties se centra en la adquisición, promoción y rehabilitación de activos urbanos para su explotación en régimen de arrendamiento. En particular, la Sociedad se especializa en la adquisición de edificios para su remodelación y en la compra de parcelas destinadas al desarrollo de proyectos inmobiliarios. Estos activos son transformados en hoteles, apartahoteles o edificios de apartamentos turísticos, optimizando su rentabilidad mediante su arrendamiento.

La **diversificación** es un pilar fundamental de la estrategia de inversión de la Sociedad, tanto en términos de localización como de tipología de activos. La inversión en hotelería representa una alternativa sólida frente a otros segmentos inmobiliarios, como el residencial, los locales comerciales o las oficinas, permitiendo maximizar el rendimiento ajustado al riesgo.

La Sociedad, en cada inversión, **prioriza activos en ubicaciones estratégicas dentro de España que presentan alto potencial de demanda y perspectivas de crecimiento sostenido**. Además, se valora la posibilidad de colaboración con operadores hoteleros de prestigio o la gestión independiente de los activos, ofreciendo flexibilidad en la estrategia operativa.

En este contexto, con el objetivo de fortalecer su capacidad operativa y alcanzar sus metas comerciales, Cupulas Properties ha establecido **alianzas estratégicas con socios clave en la industria de la construcción y el desarrollo inmobiliario**.

Finalmente, la compañía en el año 2024 ha formalizado el arrendamiento de un inmueble propiedad de la sociedad a la entidad Las Santas Hotels Costa Blanca SL con destino a su uso en la actividad hotelera. Adicionalmente, de cara al futuro, la compañía prevé continuar con la expansión de su actividad con el arrendamiento de un nuevo inmueble.



04. La Compañía: Información financiera

Los datos incluidos en este informe se corresponden con los datos a 31/12/2024 y de 23/01/2025. En este contexto, los datos correspondientes al año 2024 han sido sometidos a auditoría con informe favorable emitido por ACM Audit & Partners S.L. Los datos a 23/04/2025 son datos provisionales facilitados por la Compañía, sin auditar.

Balance de situación

	31/12/2024	23/4/2025
Activo no corriente	6.214.460,06	6.763.094,77
Inmovilizado material	871.200,00	0
Inversiones inmobiliarias	5.343.260,06	6.763.094,77
Terrenos	4.237.179,98	4.645.899,36
Construcciones	1.106.080,08	2.117.195,41
Activo corriente	1.314.070,50	902.152,22
Existencias	758.225,54	0
Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	382.108,61	771.038,84
Inversiones financieras a corto plazo	24.346,58	24.346,58
Periodificaciones a corto plazo	742,64	742,64
Tesorería	148.647,13	106.024,16
Total activo	7.528.530,56	7.665.246,99

	31/12/2024	23/4/2025
Patrimonio neto	5.858.609,21	5.930.083,45
Pasivo no corriente	1.353.333,50	1.353.333,50
Deudas financieras a largo plazo	1.353.333,50	1.353.333,50
Pasivo corriente	316.587,85	381.830,04
Deudas financieras a corto plazo	309.166,56	380.833,24
Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	7.421,29	996,80
Total patrimonio neto y pasivo	7.528.530,56	7.665.246,99

- 1) Los importes contabilizados en Inversiones Inmobiliarias se corresponden con el valor en libros de los 4 inmuebles actualmente en explotación.
- 2) Las cantidades contabilizadas en Tesorería son de libre disposición por parte de la compañía.

- 3) Las cantidades contabilizadas en Deudas financieras corresponden al pago aplazado por la compra del inmueble situado en C/ de la Cruz 8.

04. La Compañía: Cartera de activos

A 23 de abril de 2025 la compañía Cupulas Properties Socimi S.A.U. cuenta con una cartera inmobiliaria compuesta por 4 inmuebles ubicados en Altea y Alicante.

Activos en Cartera

Inmueble	Localización	Pisos	Habitaciones	Baños	Terreno (m ²)	Construidos (m ²)	Val. Neto Cont. 31/12/2024	Val. Neto Cont. 23/04/2025	Valor Tasación
Edificio Plaza la Cruz 8	Altea	3	20	18	326,00	912,53	3.388.610	3.388.610	3.167.319
Terreno las Monjas 4	Alicante	5	18	20	223,00	942,17	1.200.900	1.609.619	3.368.331
Edificio C/Santa Barbara nº2	Altea	3	16	18	228,00	573,24	628.831	628.831	2.038.588
Edificio C/Santa Barbara nº6	Altea	3	11	10	356,00	840,47	124.918	1.136.033	2.633.405
							5.343.260	6.763.095	11.207.643

1) Los datos correspondientes a pisos, habitaciones, baños, terreno y construidos se han tomado de la DD Legal realizada por Devesa Abogados.

2) El Valor Neto Contable se ha tomado de la Auditoría realizada por ACM Audit & Partners S.L. y correspondiente al ejercicio cerrado a 31/12/2024.

3) Los Valores de Tasación correspondientes a los 4 inmuebles se han tomado del Informe de Tasación realizado por Valoraciones Mediterraneo S.A. con fecha /05/2024.

05

Régimen de
SOCIMIs



05. Régimen de SOCIMIs

Las **SOCIMIs** o **Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario** son entidades cuya actividad principal es la inversión directa o indirecta de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su alquiler, incluyendo tanto viviendas como locales comerciales, residencias, hoteles, garajes y oficinas, entre otros. Estas compañías se encuentran reguladas por la Ley de 11/2009, de 23 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, ley reformada por la Ley 16/2012, 28 de diciembre, con el objeto de potenciar y dinamizar el mercado inmobiliario español y de proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias.

Las SOCIMIs se constituyen en consecuencia como vehículos específicos de inversión en inmuebles destinados a la actividad de arrendamiento que **gozan de un régimen fiscal especial consistente en una tributación por Impuesto sobre Sociedades a un tipo de gravamen del 0%**, siempre y cuando cumplan, entre otros, los siguientes requisitos:

- **Capital Social mínimo €5MM.** Las acciones deben estar admitidas a cotización en un mercado regulado (español o europeo) o en un sistema multilateral de negociación y deberán tener obligatoriamente carácter nominativo.
- **Inversión en Activos de al menos el 80% del valor de mercado consolidado de los activos.** Se definen como activos actos para una SOCIMI, entre otros, los inmuebles urbanos destinados al arrendamiento o terrenos para promoción de dichos inmuebles (con un plazo máximo de desarrollo de 3 años) y participaciones en otras SOCIMI o REIT (donde solo exista una clase de acciones).
- Al menos **el 80% del total de las rentas debe provenir de rendimientos en activos aptos.**
- **Obligación de distribución de resultados.** Conforme al régimen de SOCIMIs deberán repartirse como dividendos el 100% de los beneficios procedentes de las entidades participadas por la SOCIMI, al menos un 50% de los beneficios obtenidos por transmisión de activos denominados aptos (debiendo reinvertirse el resto del importe no distribuido) y el 80% de los beneficios con carácter general. Esta obligación fue modificada por la Ley 11/2021 de 9 de julio en función de la cual se estableció un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuyan con una serie de limitaciones.
- **Existe un tipo especial del 19% a la SOCIMI** sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas con una participación igual o superior al 5%, siempre que los dividendos estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%. Este gravamen del 19% no aplicará cuando los dividendos tributen en sede del accionista al menos a un 10% o cuando la participación del accionista en la SOCIMI sea inferior al 5%.
- Se establece un **Régimen transitorio de 2 años de plazo para cumplir los requisitos** "no esenciales" del régimen durante el cual la sociedad y sus socios se beneficiarán del régimen fiscal de SOCIMI.

A todos los efectos de nuestra valoración, hemos considerado, sin verificar, que Cupulas Properties SOCIMI, S.A.U. cumple con todos los requisitos para beneficiarse del régimen aplicable a las SOCIMIs y que va a seguir cumpliendo estos requisitos en el futuro.

06

Valoración



06. Valoración: Metodología

Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos

Como se ha indicado en diferentes apartados de este informe, y dado el tipo de actividad que la compañía está desarrollando, actividad inmobiliaria patrimonialista, en nuestra opinión la mejor metodología para su valoración es la del Valor Ajustado de los Fondos Propios.



06. Valoración: Valor Razonable de los Activos en Cartera

Valor Razonable de los Activos en Cartera

Se ha tomado como Valores Contables los incluidos en el Balance de Situación de la compañía a 23 de abril de 2025, los cuales son provisionales, facilitados por la propia Compañía, pero que se han considerado razonables conforme a los datos auditados por ACM Audit & Partners S.L a fecha 31/12/2024.

Valor Neto Contable → 6.763.095

Valor Razonable de los Activos → 11.207.643

31/12/2024	VNC	GAV	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	6.763.095	10.647.261	3.884.166
Rango Medio	6.763.095	11.207.643	4.444.549
Rango Alto	6.763.095	11.768.026	5.004.931

- 1) Se ha tomado como **Valores Netos Contables "VNC" de los Activos Inmobiliarios** los incluidos en el Balance de Situación de la sociedad a 23 de abril de 2025, datos provisionales que han sido facilitados por la Cmpañía.
- 2) Se ha considerado como **Valor Razonable de los Activos Inmobiliarios "GAV"** el valor aportado por las tasaciones de estos activos a Valor de Mercado realizada por Valoraciones Mediterráneo S.A. (4 activos inmobiliarios, a 18 de diciembre de 2024).
- 3) Para poder calcular el **Rango de Valor de la Cartera de Activos Inmobiliarios de la Sociedad** se ha realizado un análisis de sensibilidad de los activos en $\pm 5\%$.



06. Valoración: Valor Presente de los Costes de Estructura

Valor Presente de los Costes de Estructura

Se ha tomado como Costes de Estructura a los Costes Fijos que la Empresa tiene que hacer frente para la gestión de sus activos y la realización de sus actividades ordinarias, con independencia del nivel de alquiler de los inmuebles.

Estos datos han sido facilitados por la compañía conforme a la información financiera correspondiente al año 2024.

Costes Estructura Estimados Año 2024 → 110.047

	2024	2025	2026	2027	2028	TV
Costes Estruct.	110.047	135.452	140.070	145.070	150.070	1.513.997
Factor de Desc.	0,90304447	0,81548932	0,73642312	0,66502283	0,60054519	0,60054519
Costes Actual.	99.378	110.460	103.151	96.475	90.124	909.223
Valor Act Cost. Estruct.	1.408.810					

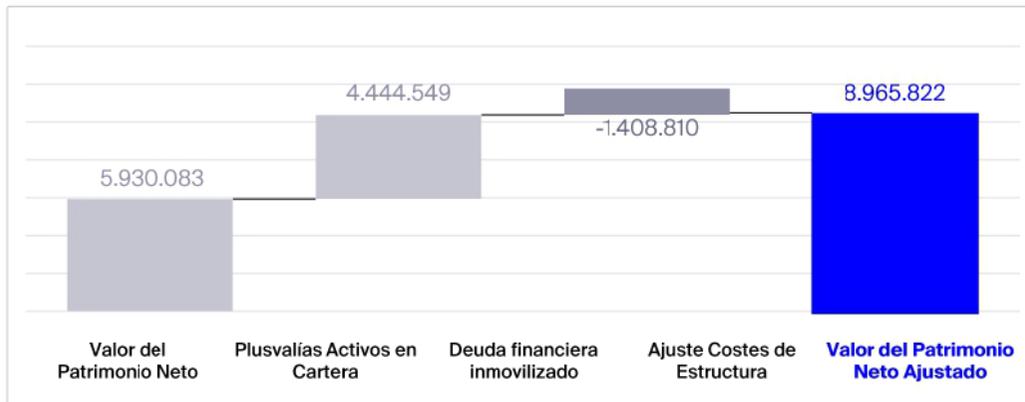
- 1) Se ha tomado como **Costes de Estructura** los indicados por la compañía y corresponden a los costes de gestión de los activos que no se han incluido en la valoración de las partidas.
- 2) Se ha calculado el **Valor Presente de estos costes** mediante el descuento de los mismos considerando como base del trabajo una Tasa de Descuento del 10,74% (normalizada para este tipo de activos) y un crecimiento de los gastos anuales a perpetuidad (G) del 0,5% anual.
- 3) Se ha procedido a **realizar un análisis de sensibilidad de estos costes**. En la sensibilización se ha introducido una variación en la tasa de descuento del $\pm 0,25\%$.
- 4) Adicionalmente a este ajuste **no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de las partidas del Balance** dado que todas ellas, según opinión de los auditores e información de la empresa están reflejadas a su valor razonable.



06. Valoración: Valor Ajustado de los Fondos Propios

Valor Ajustado de los Fondos Propios

Tomando como base los datos anteriores se ha procedido a calcular el Valor Ajustado de los Fondos Propios de la Compañía.



NNNAV (23/04/2025)		Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Valor del Patrimonio Neto	+	5.930.083	5.930.083	5.930.083
Valor Mercado Activos en Cartera	-	10.647.261	11.207.643	11.768.026
Valor Contable de los Activos	-	6.763.095	6.763.095	6.763.095
Plusvalías Activos en Cartera	+	3.884.166	4.444.549	5.004.931
Impuesto Plusvalía Activos		0	0	0
Ajustes Valoración Activos/Pasivos		0	0	0
Ajuste Costes de Estructura	+	-1.446.082	-1.408.810	-1.373.367
Valor del Patrimonio Neto Ajustado		8.368.168	8.965.822	9.561.648

- 1) Del **análisis de los Activos y Pasivos del Balance de la Sociedad** a 23 de abril de 2025 no se ha considerado ningún ajuste para ponerlos a valor razonable conforme a la información facilitada por la Sociedad y los Auditores.
- 2) Para el **cálculo del efecto fiscal de las plusvalías implícitas de los activos en cartera** se ha considerado un tipo impositivo del 0%. Ello es consecuencia de la naturaleza legal de SOCIMI de la compañía y considerando, conforme a informaciones facilitadas por la compañía, que la misma cumple con todos los requisitos para su consideración como SOCIMI y va a seguir cumpliéndolos en el futuro.
- 3) **Con esta metodología** se ha obtenido el rango de valor de la Sociedad a 23 de abril de 2025. Señalar que este valor obtenido puede diferir a futuro conforme la evolución económico-financiera de la sociedad o la posible modificación de los parámetros básicos considerados.



07

Consideraciones
del trabajo



07. Consideraciones del trabajo

La información que ha utilizado Orbyn Research, S.L.U. en la realización de su trabajo de valoración de la compañía ha sido aportada por la misma y/o por sus asesores, tal y como indicamos en nuestro informe.

Nuestro trabajo ha implicado el análisis de la información financiera y contable aportada por la Compañía, pero en ningún caso ha incluido la revisión o comprobación de la información financiera proporcionada ni tampoco la realización de la auditoría conforme a las normas de auditoría generalmente aceptada ni la revisión de los informes de valoración de los activos de la compañía.

En consecuencia, Orbyn Research, S.L.U. ha asumido la exactitud y fiabilidad de la información facilitada y ha considerado que ni la Dirección de la compañía ni sus asesores han omitido ningún factor material que pueda ser relevante y en consecuencia se ha supuesto que toda la información es fiable y exacta.

Indicar igualmente que nuestro trabajo tampoco ha consistido en la realización de ningún tipo de Due Diligence financiera, legal, fiscal, laboral o de cualquier otro tipo. En consecuencia, las implicaciones que pudieran derivarse de estas Due Diligence no han sido consideradas en nuestro análisis.

Nuestro trabajo tampoco ha incluido la verificación del cumplimiento de los requisitos por parte de la compañía para convertirse en SOCIMI, conforme a la normativa legal necesaria para aplicación de este régimen fiscal, ni del cumplimiento actualmente de los mismos. Nuestro trabajo de valoración se ha basado en asumir que la compañía cumple esta regulación por lo que, en aplicación de los beneficios fiscales aplicable, la sociedad estará sujeta al pago de impuestos al tipo del 0% en los próximos años.

Finalmente indicar que en todo caso debe tenerse en cuenta que cualquier cambio o información nueva sobre las condiciones económicas, cambios en el mercado u de otras operaciones posteriores a la fecha de valoración no han sido objeto de nuestro trabajo, y cualquier cambio en estos aspectos podría impactar en la opinión del valor de la compañía.



08

Advertencias
legales



08. Advertencias legales

El presente documento se ha realizado a solicitud del cliente, conforme al contrato formalizado, en el contexto de la solicitud por parte de Cupulas Properties SOCIMI, S.A. de su incorporación a BME SCALE.

Dadas las especiales características de las materias contenidas en el presente documento el mismo deberá considerarse de uso exclusivo por parte del cliente pudiendo ser distribuido al Listing Sponsor y a BME SCALE.

ORBYN RESEARCH, S.L.U. declina cualquier responsabilidad derivada del uso del presente informe fuera del contexto definido en el mismo. Por tanto, este informe no podrá ser publicado (ni total ni parcialmente) o distribuido a terceros sin el consentimiento previo por escrito de ORBYN RESEARCH, S.L.U., salvo en aquellos casos expresamente contemplados en el contrato.

ORBYN RESEARCH, S.L.U. no ha realizado ninguna función de gestión o decisiones de gestión, entre las cuales se encuentra la determinación del precio de la acción de la Compañía valorada en el contexto de una posible transacción de capital, incluida la incorporación a negociación de las acciones de la compañía en BME Scale.

Este análisis de valoración no debe interpretarse como un consejo de inversión u opinión de solvencia entre otros. Cualquier acción tomada por el cliente o por terceros se entiende realizada bajo su propia responsabilidad y responderá a decisiones basadas en sus propios análisis e investigación.

ORBYN RESEARCH, S.L.U. no ha llevado a cabo y tampoco ha solicitado llevar a cabo, la auditoría de la información utilizada para la realización de presente informe de valoración, no asumiendo en consecuencia ORBYN RESEARCH, S.L.U., sus socios y/o sus empleados responsabilidad alguna acerca de la veracidad y exactitud de los datos y de la información utilizada.

El valor de una compañía debe considerarse como algo dinámico y no estático. En consecuencia, el presente informe debe considerarse como válido en la fecha de emisión, no teniendo en consecuencia en cuenta posibles eventos o circunstancias que hayan surgido después de la fecha de emisión del presente informe, no asumiendo ORBYN RESEARCH, S.L.U. ninguna responsabilidad de actualizar el presente Informe de Valoración por dichos eventos o circunstancias.

09

Anexos



09. Anexos

Balance de situación

	31/12/2024	23/04/2025
Activo no corriente	6.214.460,06	6.763.094,77
Inmovilizado material	871.200,00	0
Inversiones inmobiliarias	5.343.260,06	6.763.094,77
Terrenos	4.237.179,98	4.645.899,36
Construcciones	1.106.080,08	2.117.195,41
Activo corriente	1.314.070,50	902.152,22
Existencias	758.225,54	0
Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	382.108,61	771.038,84
Clientes por ventas y prest. servicios	89.250,00	178.500,00
Activos por impuesto corriente	16.625,01	16.625,01
Otros créditos con las Admin. Públicas	276.233,60	575.913,83
Inversiones financieras a corto plazo	24.346,58	24.346,58
Periodificaciones a corto plazo	742,64	742,64
Efect. y otros act. líquidos equivalentes	148.647,13	106.024,16
Total activo	7.528.530,56	7.665.246,99



09. Anexos



Balance de situación

	31/12/2024	23/04/2025
Patrimonio neto	5.858.609,21	5.930.083,45
Fondos propios	5.858.609,21	5.930.083,45
Capital	5.000.000,00	5.000.000
Reservas	(5.038,17)	(5.038,17)
Resultados de ejercicios anteriores	(108.507,68)	(136.352,62)
Otras aportaciones de socios	1.000.000,00	1.000.000
Resultado del ejercicio	(27.844,94)	71.474,24
Pasivo no corriente	1.353.333,50	1.353.333,50
Deudas a largo plazo	1.353.333,50	1.353.333,50
Otros pasivos financieros	1.353.333,50	1.353.333,50
Pasivo corriente	316.587,85	381.830,04
Deudas a corto plazo	309.166,56	380.833,24
Otros pasivos financieros	309.166,56	380.833,24
Acreed. comerc. y otras cuentas a pagar	7.421,29	996,80
Acreeedores varios	7.412,63	325,93
Otras deudas con las Admin. Públicas	8,66	669,87
Total patrimonio neto y pasivo	7.528.530,56	7.665.246,99

09. Anexos

Cuenta de pérdidas y ganancias

	31/12/2024	23/04/2025
Operaciones continuadas		
Importe neto de la cifra de negocios	87.500,01	87.500,01
Prestaciones de servicio	87.500,01	87.500,01
Otros gastos de explotación	(103.955,01)	(16.025,77)
Servicios exteriores	(102.972,25)	(16.025,77)
Tributos	(982,76)	0
Amortización del inmovilizado	(11.389,94)	0
Resultados de explotación	(27.844,94)	71.474,24
Resultado antes de impuestos	(27.844,94)	71.474,24
Resul. ejerc. Proc. de operaciones Contin.	(27.844,94)	71.474,24
Resultado del ejercicio	(27.844,94)	71.474,24



Aviso Confidencial

Toda la información contenida en este documento es de carácter confidencial. Se le ha proporcionado únicamente para su posible inversión en la empresa descrita. Ud. se obliga, durante 2 años desde el acceso al presente documento a:

- I. Mantener en estricta confidencialidad la Información, y no transmitirla, en todo o en parte, a ninguna persona física o jurídica salvo con su autorización previa o en los casos en que sea requerida legalmente su divulgación, en cuyo caso se deberá poner en conocimiento de la empresa afectada, inmediatamente.*
- II. Utilizar la Información exclusivamente con el propósito de estudiar su participación en el Proyecto.*

Aviso

El presente documento (en adelante “el Documento”) emitido por Orbyn, ha sido elaborado a partir de la información (en adelante “la Información”) que le ha sido suministrada por el Promotor, sin que por parte de Orbyn se haya podido comprobar la veracidad y completitud de la Información (sin perjuicio de las garantías que otorga el Promotor), por lo que Orbyn no puede asumir, ni asume ningún tipo de responsabilidad respecto del contenido del Documento, ni de la Información, ni del Proyecto. Asimismo, todo análisis de futuro se basa en expectativas de negocio que, por su naturaleza, siempre son inciertas.

En este sentido, desde Orbyn insistimos en la necesidad de que todo Inversor estudie y comprendas los riesgos que conlleva este tipo de inversiones, conforme se advierte en www.orbyn.com



.orbyn

RESEARCH & ANALYSIS

ANEXO V. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

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

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

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

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

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

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

A) Estructura organizativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

- ORBYN CAPITAL MARKETS, S.L.U. – Prestación de servicios de Asesor Registrado.
- ACM AUDIT & PARTNERS, S.L. – Prestación de servicios de auditoría.
- DEVESA LAW FIRM, S.L.P. – Prestación de servicios jurídicos.

B) Identificación y evaluación de riesgos.

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

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

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

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

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

C) Sistema de control interno.

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

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

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo por el Consejo de Administración que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones dadas para mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o

que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

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

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

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

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

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

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

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

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

Para tales fines la Sociedad cuenta con los siguientes medios:

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

anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros, se procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período y una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad.

- La Sociedad cuenta con herramientas de información y mecanismos de control que permiten la elaboración periódica de información financiera, asegurando su integridad y corrección, de forma homogénea y continuada a lo largo del tiempo.
- Los equipos de la Sociedad disponen de mecanismos para prevenir la utilización fraudulenta o no permitida, a través de restricciones a los accesos a los sistemas, adoptando las medidas de seguridad oportunas con el objetivo de evitar accesos no autorizados o modificaciones de programas que puedan afectar a la integridad, completitud y fiabilidad de la información financiera.

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

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

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

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

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

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

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

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

