Smart Kitchens Properties SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2025

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Grant Thornton
Paseo de la Castellana, 81
28046 Madrid
T. +34 91 576 39 99
F. +34 91 577 48 32
www.GrantThornton.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Smart Kitchens Properties SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Smart Kitchens Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo mencionado en la nota 1 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas en la que se informa de la naturaleza temporal y acotada del modelo de negocio llevado a cabo por la Sociedad, por lo que dicho hecho debe ser tenido en cuenta en la lectura e interpretación de estas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Miembro de Grant Thornton International Ltd
Barcelona · Bilbao · Castellón · Madrid · Murcia · Oviedo · Pamplona · Valencia · Vigo · Zaragoza · Las Palmas
Grant Thornton, S.L., Paseo de la Castellana, 81, 11ª - 28046 Madrid, CIF B-08914830, inscrita en el RM de Madrid, Hoja M-657.409, Tomo 36.652, Folio 133, IRUS 1000299857796 y en el ROAC nº S0231

Registro y valoración de las inversiones inmobiliarias y de los activos no corrientes mantenidos para la venta

El importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias y de activos no corrientes mantenidos para la venta a 31 de diciembre de 2025 asciende a 6.548 miles de euros y 910 miles de euros respectivamente, lo que supone el 78% del total de los activos de la Sociedad. Atendiendo al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, al menos al cierre del ejercicio se evaluará la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se deberían estimar sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que correspondan. A tal efecto, la Sociedad ha obtenido el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias por parte de una firma de valoración independiente. Las metodologías de valoración, así como el valor de mercado global de las inversiones inmobiliarias se encuentran descritas en las notas 4.1, 4.2 y 5 de la memoria adjunta. Adicionalmente, los administradores de la Sociedad han procedido a la realización de un análisis de las ventas producidas con posterioridad al cierre del ejercicio y de los precios de venta establecidos para determinados activos comparándolo con el valor neto contable de estos al cierre del ejercicio.

La relevancia del epígrafe de inversiones inmobiliarias y de los activos no corrientes mantenidos para la venta sobre el total de activo de la Sociedad hace que este sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría, habiendo aplicado los siguientes procedimientos:

- Obtención y revisión del informe de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por el experto independiente y utilizado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, comprobando la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- En relación con las inversiones inmobiliarias, hemos realizado pruebas de detalle verificando la existencia de documentación soporte suficiente con el objeto de dar razonabilidad al importe capitalizado bajo dicho epígrafe y verificando que cumplen los criterios para su reconocimiento.
- Recálculo del test de deterioro realizado por la Sociedad atendiendo a los valores aportados en el informe de valoración y de los precios de venta de los activos no corrientes mantenidos para la venta.
- Revisión de la información revelada en la memoria de las cuentas anuales de acuerdo con el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores 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 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de 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 los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad, 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.

Grant Thornton, S.L.

ROAC nº S0231

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.

2026 Núm. 01/26/12854
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Beatriz Trimiño Armentia

ROAC nº 24317

29 de mayo de 2026

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2025

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE		**6.798.165**	**7.068.668**	PATRIMONIO NETO	**10**	**7.776.040**	**11.981.890**
				FONDOS PROPIOS		**7.776.040**	11.981.890
Inversiones Inmobiliarias	**5**	**6.547.864**	6.922.995	**Capital**		8.544.001	8.544.001
Terrenos		3.477.652	3.731.500	**Prima de emisión**		37.843	3.661.715
Construcciones		2.630.995	2.621.982	**Reservas**		26.351	25.307
Otras instalaciones		439.217	463.952	**Resultados de ejercicios anteriores**		(278.163)	(278.163)
Construcciones en curso			105.562	**Resultado del ejercicio**		(553.991)	29.031
Inversiones financieras a largo plazo	**7**	**127.969**	**145.672**				
Inversiones financieras a corto plazo		45.000	45.000				
Otros activos financieros largo plazo		82.969	100.672				
Deudores No Corrientes	**8**	**122.332**	-				
ACTIVO CORRIENTE		**2.791.842**	**6.013.529**	**PASIVO NO CORRIENTE**		**1.559.348**	**958.098**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	**6**	**910.000**	-	**Deudas a largo plazo**	**11**	**1.559.348**	**958.098**
Existencias		**3.005**	**6.305**	Deudas con entidades de crédito		1.333.088	744.455
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**8**	**319.065**	**465.337**	Otros pasivos financieros a largo plazo		226.259	213.642
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		211.238	131.743	**PASIVO CORRIENTE**	**11**	**254.619**	**142.209**
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**13**	107.827	333.594	**Deudas a corto plazo**		**119.193**	**51.664**
				Deudas con entidades de crédito		119.078	51.664
Inversiones financieras a corto plazo		-	**4.719.731**	Otras deudas a corto plazo		115	-
Valores representativos de deuda		-	4.719.731	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**		**135.426**	**90.545**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**9**	**1.559.772**	**822.156**	Acreedores varios	**11**	112.219	85.313
Tesorería		1.559.772	822.156	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**13**	23.207	5.232
TOTAL ACTIVO		**9.590.006**	**13.082.197**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**9.590.006**	**13.082.197**

Las notas 1 a 14 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales al 31 de diciembre de 2025

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en euros)

	Notas	2025	2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**12.1**	**590.736**	**426.033**
Prestación de servicios		590.736	426.033
Otros ingresos de explotación		**420**	**-**
Subvenciones, donaciones y legados a la explotación		420	-
Gastos de personal	**12.2**	**(87.023)**	**(45.240)**
Sueldos y salarios		(69.015)	(34.167)
Seguridad social a cargo de la empresa		(17.588)	(10.978)
Otros gastos sociales		(420)	(96)
Otros gastos de explotación	**12.3**	**(208.482)**	**(416.492)**
Servicios exteriores		(197.385)	(408.210)
Tributos		(11.097)	(8.282)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	**5**	**(84.798)**	**(69.510)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**4.2**	**(762.079)**	**-**
Pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias		(762.079)	-
Otros resultados		**-**	**(240)**
Gastos excepcionales		-	(240)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(551.206)**	**(105.449)**
Ingresos financieros		**43.670**	**150.533**
Otros ingresos financieros		43.670	50.136
Variación de instrumentos financieros a valor razonable		-	100.397
Gastos financieros	**12.4**	**(46.455)**	**(16.053)**
Intereses de deudas		(46.455)	(16.053)
RESULTADO FINANCIERO		**(2.786)**	**134.480**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(553.991)**	**29.031**
Impuestos sobre beneficios			
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(553.991)**	**29.031**

Las notas 1 a 14 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales al 31 de diciembre de 2025

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en euros)

	Notas	2025	2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	3	(553.991)	29.031
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(553.991)	29.031

Las notas 1 a 14 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales al 31 de diciembre de 2025

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Distribución de dividendos	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO INICIAL 01 de ENERO DE 2024	**3.994.001**	**1.711.715**	**34.440**	**(20.464)**		**(257.699)**	**5.461.992**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	**29.031**	**29.031**
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	**(257.699)**	-	-	**(257.699)**
Operaciones con socios o propietarios	**4.550.000**	**1.950.000**	-	-	-	-	**6.500.000**
Aumentos de capital (Nota 9)	4.550.000	1.950.000	-	-	-	-	6.500.000
Otras variaciones del patrimonio neto			**(9.133)**	-	-	**257.699**	**248.566**
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	**8.544.001**	**3.661.715**	**25.307**	**(278.164)**	-	**29.031**	**11.981.890**
SALDO FINAL AJUSTADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	**8.544.001**	**3.661.715**	**25.307**	**(278.164)**	-	**29.031**	**11.981.890**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	**(553.991)**	**(553.991)**
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	**2.903**	-	**26.128**	**(29.031)**	-
Operaciones con socios o propietarios	-	**(3.623.872)**	-	-	(26.128)	-	**(3.650.000)**
Distribución de prima de emisión (Nota 9)		(3.623.872)	-	-	-	-	(3.623.872)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	-	-	-	(26.128)	-	**(26.128)**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	**(1.859)**	-	-	-	**(1.859)**
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	**8.544.001**	**37.843**	**26.351**	**(278.164)**	-	**(553.991)**	**7.776.040**

()

Las notas 1 a 14 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales al 31 de diciembre de 2025

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en euros)

	Notas	2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**365.008**	**(229.901)**
Resultado del periodo antes de impuestos		**(553.991)**	**29.031**
Ajustes al resultado:		**849.663**	**(112.691)**
Amortización de las inversiones inmobiliarias (+)	5	84.798	69.510
Ingresos financieros (-)		(43.670)	(50.136)
Gastos financieros (+)		46.455	16.053
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)			(100.397)
Variación de provisiones (+/-)			(47.721)
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		762.079	
Cambios en el capital corriente:		**72.122**	**(180.324)**
Activos no corrientes mantenidos para la venta			
Existencias		3.300	(6.305)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	8	146.273	(144.568)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	11	44.882	(3.679)
Otros pasivos corrientes (+/-)			
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(122.332)	(25.772)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		**(2.786)**	**34.083**
Pagos de intereses (-)		(46.455)	(16.053)
Cobros de intereses (+)		43.670	50.136
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**3.353.830**	**(7.577.065)**
Pagos por inversiones:		**(1.383.604)**	**(7.577.065)**
Inversiones inmobiliarias		(1.383.604)	(2.957.731)
Cobros por inversiones		**4.737.434**	
Inversiones inmobiliarias			
Otros activos financieros	5	4.737.434	(4.619.334)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**(2.955.094)**	**7.286.987**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		**(3.623.872)**	**6.490.867**
Aumentos de capital	10	(3.623.872)	6.490.867
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros:		**668.778**	**796.120**
Otras deudas	11	668.778	796.120
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		**(26.128)**	
Dividendos (-)		(26.128)	
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		**737.616**	**(519.979)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	9	822.156	1.292.095
Efectivo o equivalentes al final del periodo		1.559.772	822.156

()

Las notas 1 a 14 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales al 31 de diciembre de 2025

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2025

(Expresada en Euros)

1. Información general

Smart Kitchens Properties SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Smart Kitchens Properties, S.A.) (en adelante, la Sociedad) se constituyó en Madrid el día 22 de julio de 2022 como sociedad anónima con un capital social de 60.000 euros, inicialmente bajo la denominación de Digital Kitchens, S.A. y posteriormente en fecha 5 de julio de 2023 se procedió mediante Junta General de Accionistas a la adopción de su nueva denominación inscrita en el Registro Mercantil en el tomo 43906, folio 37 y hoja M-774816. Posteriormente con fecha 7 de marzo de 2024 se procedió mediante Junta General de Accionistas a la adopción de su denominación actual "Smart Kitchens Properties SOCIMI, S.A." la cual se elevó a público ante el notario Fernando Fernandez Medina el 3 de abril de 2024 con número de protocolo 722 e inscrita en el Registro Mercantil en el tomo 43906 folio 38 inscripción 8 hoja M-774816.

La Sociedad tiene por objeto: adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, con código CNAE 6820. La Sociedad tiene como actividad principal la adquisición de bienes inmuebles para su posterior reposicionamiento y explotación en régimen de arrendamiento por parte de operadores presentes en la actividad de hostelería y reparto de comida a domicilio.

Con fecha 21 de septiembre de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, aprobó el acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI. Con fecha 21 de septiembre de 2022 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI

Con fecha 17 de febrero de 2025 la Sociedad ha trasladado su sede social y fiscal de la anterior sita en la calle Velázquez 41, escalera izquierda 1ºB, 28001 Madrid a Paseo de Recoletos 16, 7ª Planta 28001 de Madrid mediante escritura elevada a público por el notario Fernando Fernandez Medina con número de protocolo 340. Su identificación en el Registro Mercantil de Madrid se encuentra en Tomo 0 folio 0 inscripción 11 con Hoja M-774816.

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y se rige por la Ley 11/2009 del 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario" (la "Ley SOCIMI" o "Ley 11/2009").

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

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones 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 aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- 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.

Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad no satisface.

Tal como se establece en el contrato de gestión, el cual está definido en la nota 1.b posterior. El período de inversión será de máximo 3 años desde la fecha de firma con fecha 5 de abril de 2023 que podrá ser

prorrogado por un año adicional. Finalizado el periodo de inversión, solo se podrán llevar a cabo operaciones de inversión aprobadas con anterioridad y aquellas destinadas a mejoras de los Inmuebles, todo ello en cumplimiento de lo previsto en la Ley SOCIMI y demás normativa que resulte de aplicación.

La Sociedad, dada la naturaleza temporal y acotada del proyecto, a partir del cumplimiento del plazo mínimo de mantenimiento de los activos que marca la ley aplicable y, en especial, a partir del año sexto desde la fecha de firma del contrato de gestión, buscará, conjuntamente con la gestora (tal como viene definida posteriormente) en virtud de un mandato de venta, ofertas para la venta de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad o la venta de la totalidad de sus activos. Este hecho debe tenerse en cuenta en la lectura e interpretación de las presentes cuentas anuales.

Con fecha 10 de julio de 2024, la totalidad de las acciones que componen el capital social de la Sociedad fueron admitidas a cotización en el sistema multilateral de negociación Portfolio Stock Exchange con un precio de referencia de 1,45 euros por acción cumpliendo de esta manera con el requerimiento establecido en el artículo 4 de la ley SOCIMI.

a) Régimen SOCIMI

La Sociedad aprobó en la Junta General de Accionistas del 21 de septiembre de 2022 adherirse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, es por ello por lo que comunicó con fecha 21 de septiembre de 2022 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2022.

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley SOCIMI se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

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 Ley SOCIMI.

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

   El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar 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 a todos los balances del ejercicio.

   Si bien al 31 de diciembre de 2025 las inversiones inmobiliarias suponen menos del 80% del activo como consecuencia principalmente por la tesorería a corto plazo que mantiene la Sociedad, este requisito de inversión si se cumple al cierre de ambos ejercicios atendiendo a lo estipulado en el artículo 3.1. de la Ley Socimi (medias trimestrales utilizando el valor de mercado de los inmuebles en vez de valores contables). Por tanto, a juicio de los administradores de la Sociedad los mismos son cumplidos.

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 o 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 de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2025 ni las tenía a 31 de diciembre de 2024.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad 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.

   En este sentido el plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad 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 esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

   En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad 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 dicha Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- 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 SOCIMI.

- 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 SOCIMI, 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.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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 se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no cumplía con el requisito de inversión mínima establecido en el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regula el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, conforme al cual al menos el 80% del valor del activo debe estar invertido en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. A dicha fecha, el volumen de inversión inmobiliaria de la Sociedad se situaba por debajo del umbral legalmente exigido, por lo que no se satisfacía el citado requisito.

No obstante, a 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cumple con el referido requisito de inversión, toda vez que más del 80% del valor de su activo se encuentra materializado en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en los términos exigidos por la citada Ley.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cumple con la totalidad de los requisitos exigidos para la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, conforme a lo establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre. En particular, la Sociedad satisface los requisitos relativos a la política de inversión recogidos en el artículo 3, los requisitos de rentas establecidos en el artículo 4, las obligaciones de distribución de dividendos previstas en el artículo 5, y los requisitos de cotización y capital regulados en el artículo 6 de la citada Ley, encontrándose en consecuencia en situación de pleno cumplimiento normativo respecto del régimen especial que le resulta de aplicación a la fecha de cierre del ejercicio.

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 superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

En el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

b) Contrato de gestión

Con fecha 5 de abril de 2023 la Sociedad firmó un contrato de gestión con LIFT Asset Management, S.L. (en adelante la **"Gestora"**) con el objeto de delegar a la Gestora la gestión integral de los activos de su propiedad (los **"Servicios"**) por un período inicial de 10 años (hasta el 5 de abril de 2033), prorrogables automáticamente por períodos de 5 años.

La Gestora prestará los servicios sin carácter de exclusividad de forma directa y no podrá ceder, contratar o encomendar la prestación de servicios a terceros, sin contar con el consentimiento expreso de la Sociedad, pudiendo subcontratar con terceros la prestación de parte de los Servicios en los términos establecidos en el contrato, los cuales serán sufragados por la Sociedad en tanto en cuanto éstos sean razonables y apropiados y estén autorizados por la Sociedad.

A continuación, se describen a título meramente indicativo y no limitativo, un breve resumen de los Servicios:

a) Generales
b) Servicios de búsqueda y adquisición de inversiones
c) Servicios de gestión de activos en cartera
d) Servicios societarios y administrativos
e) Financiación externa. Servicios de cumplimiento de las financiaciones
f) Servicio de gestión de cuentas bancarias

La prestación de los principales servicios anteriormente descritos se remunerará siguiendo el siguiente esquema:

Comisión base anual por el mayor de los dos siguientes importes: (i) el importe equivalente de aplicar un **1,75%/anual** sobre el capital total comprometido por los accionistas a la Sociedad durante el periodo de inversión (3 años desde la firma del contrato de gestión), y sobre el capital total que efectivamente se desembolse tras la finalización del periodo de inversión, con el límite y detalle que se indica en el párrafo siguiente; o (ii) 5.000 euros mensuales.

Como detalle de lo previsto en la opción (i) del párrafo anterior, cabe matizar lo siguiente: la comisión base se devengará sobre el importe total de los compromisos de inversión asumidos por los accionistas de la Sociedad, con un límite de 20.000.000 de euros. Posteriormente, si la cuantía total de inversión comprometida por los accionistas hubiera superado esos 20.000.000 de euros y, efectivamente, se les terminará requiriendo (*capital calls*) un desembolso total por cuantía superior a esos 20.000.000 de euros, la comisión base de ese año (o fracción, prorrateándose en su caso) y de los posteriores, será el 1,75% sobre el total efectivamente desembolsado.

La comisión de éxito será calculada en función de los rendimientos netos recibidos por los accionistas de la Sociedad por importe igual al veinte por ciento (20%) del rendimiento, neto de todos los impuestos aplicables al proyecto, obtenido por los accionistas procedente de la inversión en la Sociedad, siempre y cuando los accionistas hayan percibido el 100% del importe desembolsado en la Sociedad, más una cantidad equivalente a una tasa interna de retorno o rentabilidad (TIR) anual del siete por ciento (7%) (el **"Retorno Preferente"**). A los efectos del cómputo de esta rentabilidad obtenida por el capital, se tendrá en cuenta como cantidad percibida cualquier dividendo o ingreso financiero generado por los Inmuebles o la Sociedad (antes de impuestos y con independencia de la tributación personal de los accionistas en cada momento), recibido por los accionistas desde el desembolso del capital.

Con fecha 25 de marzo de 2024, la Sociedad incorporó un empleado a la plantilla para la gestión de los arrendamientos y de los inmuebles de la misma con fecha de incorporación efectiva el 1 de abril de 2024.

Con fecha 20 de diciembre de 2024 el consejo de administración de la Sociedad con el fin de maximizar el retorno a los accionistas, acordó por unanimidad la liberación de los compromisos de inversión no desembolsados por los accionistas hasta la fecha con la Sociedad. Como consecuencia de esta liberación de compromisos y adicionalmente, con fecha 4 de febrero de 2025 la Sociedad y la Gestora firmaron una adenda al contrato de gestión mediante la cual se ajustaba el método de cálculo de la retribución de la Gestora pasándose a calcular esta sobre el capital desembolsado en lugar de los 20.000.000 de euros que se contemplaba en el contrato de gestión, este acuerdo, entró en vigor con carácter retroactivo desde el 1 de enero de 2025.

Con fecha 2 de marzo de 2026 la Sociedad y la Gestora firmaron una adenda al contrato de gestión mediante la cual se ajustaba el método de cálculo de la retribución de la Gestora pasándose a calcular esta sobre el porcentaje del 0,90% sobre el capital desembolsado por los accionistas con el fin de maximizar el retorno a los mismos. Este acuerdo, entró en vigor con carácter retroactivo desde el 1 de marzo de 2026.

c) <u>Pacto de Socios</u>

Con fecha 5 de abril de 2023 se firmó por parte de la Sociedad y de todos los accionistas el pacto de socios que regula aspectos tales como el régimen de transmisibilidad de las acciones de la Sociedad.

El pacto de socios entró en vigor en la fecha 5 de abril de 2023 y permanecerá en vigor entre los accionistas durante todo el plazo en que sigan manteniendo una participación en el capital social de la Sociedad.

Las principales características de dicho pacto de socios son que las acciones de la Sociedad serán intransmisibles durante los dos (2) primeros años desde el 25 de mayo de 2023. A estos efectos, se preverá

estatutariamente la presente limitación, que en caso de no inscripción por cualquier motivo en el Registro Mercantil tendrá la consideración de acuerdo entre accionistas y por tanto la Sociedad no reconocerá ninguna transmisión no considerada libre dentro de dicho plazo.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable

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

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- 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, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2025 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010,Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, siendo la moneda funcional de la Sociedad, salvo que se indica lo contrario.

c) Principios contables no obligatorios

En la preparación de las presentes cuentas anuales se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

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

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (véanse Notas 4.2 y 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.1).

- Impuesto sobre sociedades: la Sociedad ha optado por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha Ley, y siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Ley SOCIMI respectivamente, la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Los administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos han sido cumplidos en los plazos establecidos en dicha Ley.

- Provisiones y contingencias (Nota 4.8)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2025, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo con la normativa contable en vigor.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio 2024 anterior.

En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio 2024, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

f) Corrección de errores

Durante el ejercicio 2024 se procedió a registrar el impacto de las carencias de los contratos de arrendamiento de los ejercicios 2024 y 2023. Por este motivo, se registró un ingreso en las reservas de la sociedad por importe de 50.040 euros, correspondiente al efecto de las carencias de los arrendamientos del ejercicio 2023. Los administradores han considerado este cambio no significativo por lo que no procedió a reexpresar las cifras del ejercicio 2023.

g) Agrupación de partidas

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

h) Impacto medioambiental

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

Por esta razón, en las presentes cuentas anuales no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025, formulada por los administradores y que se espera sea aprobada sin modificación alguna por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	2025	2024
Base de reparto:		
Resultado del ejercicio	(553.991)	29.031
Aplicación:		
A resultados negativos de ejercicio anteriores	(553.991)	-
A Reserva legal	-	2.903
Dividendos	-	26.128

La aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2024 fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 26 de junio de 2025.

4. Normas de registro y valoración

4.1 Inversiones inmobiliarias

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

Valoración Inicial

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste de adquisición, al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme a los criterios descritos en esta nota.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este.

Las inversiones inmobiliarias fueron valoradas a la fecha de aportación por su valor razonable y los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes incluidos bajo este epígrafe. Se incorporan como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

La Sociedad no ha capitalizado intereses financieros como mayor coste de sus inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 ni 2024.

Amortización

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Sistema de amortización lineal:		
Construcciones	2	50
Instalaciones técnicas	5	20
Mobiliario	20	5

Las inversiones inmobiliarias en curso no comienzan a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa de inversiones inmobiliarias en curso a su correspondiente epígrafe dentro de inversiones inmobiliarias.

4.2 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias la Sociedad ha contado con un experto independiente para la valoración de la totalidad de su cartera inmobiliaria. Dicha valoración ha sido realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias y se revierten cuando las circunstancias que lo motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría en el balance si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

De acuerdo con la valoración realizada por el experto independiente, y el test de deterioro realizado, durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias un deterioro de valor por importe de 300.352 euros correspondiente a un activo inmobiliario en cartera. Dicho deterioro trae causa de la modificación de las condiciones contractuales del arrendamiento vigente sobre el inmueble, cuya renta actual es inferior a la que existía en el momento de su adquisición, lo que ha impactado negativamente en el valor de mercado del activo.

Durante el ejercicio, la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias un deterioro de valor por importe de 461.726 euros correspondiente a un activo inmobiliario en cartera sobre el que se ejecutaron obras que resultaron defectuosas, afectando negativamente a su valor. Con fecha diciembre de 2025, la Sociedad formalizó el compromiso de venta de dicho inmueble.

La Sociedad ha iniciado acciones judiciales frente al responsable de la ejecución de las obras con el objeto de recuperar el importe del daño causado. No obstante, en aplicación del principio de prudencia, los administradores han considerado oportuno registrar íntegramente el importe del deterioro en el resultado del ejercicio, sin que la existencia del procedimiento judicial en curso haya sido tenida en cuenta.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, concretamente en marzo de 2026, se ha producido la venta efectiva del activo, hecho que confirma las circunstancias que motivaron el reconocimiento del deterioro registrado a 31 de diciembre de 2025.

La valoración del inmueble ha sido realizada por un experto independiente conforme a los estándares internacionales de valoración **RICS** (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), metodología aplicada de forma consistente con ejercicios anteriores. De acuerdo con dicha valoración, el valor recuperable del activo

es inferior a su valor en libros, por lo que, en cumplimiento de la normativa contable aplicable, se ha procedido al reconocimiento del correspondiente deterioro en el resultado del ejercicio.

Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Si la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

4.3 Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Gestora y los administradores de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI). En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

4.3.1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de 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.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad por el cobro aplazado.

Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Como criterio general, la Sociedad clasifica sus activos financieros como activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo que los mismos tengan que ser clasificados en alguna otra categoría de las indicadas posteriormente para los mismos por el marco normativo de información financiera aplicable.

En particular, los activos financieros mantenidos para negociar, son clasificados dentro de esta categoría. La Sociedad considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

- Se origine o se adquiera con el propósito de que sea vendido en el corto plazo.

- Forme parte en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o

- Sea un instrumento financiero derivado, siempre y cuando no sea un contrato de garantía financiera, ni haya sido objeto de designación como instrumento de cobertura.

En todo caso, la Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica dentro de esta categoría todo activo financiero que haya designado como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, debido a que con ello elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en el caso de clasificarlo en otra de las categorías.

Se registran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad registra los activos incluidos en esta categoría a valor razonable, registrando los cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias."

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantienen el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "factoring" con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

4.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo

poco significativo de cambios en su valor.

4.5 Patrimonio neto

El capital social está representado por 8.544.001 acciones ordinarias nominativas, iguales, acumulables e indivisibles de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente desde el 1 hasta el 8.544.001 inclusive pertenecientes a la misma clase y otorgando a sus titulares los mismos derechos y obligaciones. Las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran administradas a cotización desde el 10 de julio de 2024, a un precio de 1,45 euros por acción en el sistema multilateral de negociación Portfolio Stock Exchange bajo el código ISIN ES0105747002.

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.

4.6 Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.

- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

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. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de 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 devengados por el préstamo participativo 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.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

4.6.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y

- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

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

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo con lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro). Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte de este que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge 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.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

4.7 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuro con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 21 de septiembre de 2022 la Sociedad optó por el Régimen SOCIMI en la Junta General de Accionistas y adicionalmente el 21 de septiembre de 2022, la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por sus accionistas, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. La aplicación tuvo efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha 1 de enero de 2022, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs.

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos descritos en la nota 1.a de la presente memoria.

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en la nota 1.a. anterior determinará: (i) en el caso de inmuebles aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de participaciones aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Desde el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Otros impuestos

Adicionalmente, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tal y como se comenta en la nota 1.a. siempre y cuando se cumpla el periodo mínimo de tenencia de activo.

4.8 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año y con un efecto financiero no significativo, no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte las provisiones por impuestos se corresponden con el importe estimado de las posibles obligaciones tributarias con las Administraciones Tributarias.

4.9 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

Planes de participación en beneficios y bonus.

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus en base a unos criterios acordados entre el profesional y los administradores de la Sociedad fijados sobre la base del nivel de inversión y su rentabilidad. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

4.10 Reconocimiento de ingresos

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea "Inversiones Inmobiliarias" en el balance.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos financieros igualmente se reconocen utilizando en método del tipo de interés efectivo.

4.11 Moneda funcional y de presentación

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

4.12 Estado de flujos de efectivo

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

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

4.13 Transacciones entre partes vinculadas

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

4.14 Activos no corrientes mantenidos para la venta

Un activo no corriente se clasifica como mantenido para la venta cuando su valor contable se espera recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable, porque concurran las siguientes circunstancias:
    - La Sociedad se encuentra comprometida por un plan para vender el activo, ya que se ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
    - La venta del activo se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
    - Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control de la Sociedad, el plazo de venta se tenga que alargar, aunque ésta seguirá comprometida con el plan de disposición del activo.
    - Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran a su valor contable en el momento de su clasificación en esta categoría o a su valor razonable menos los costes de venta, si éste es inferior, registrándose en este caso una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se clasifica como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deje de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasificará en la partida del balance que corresponda a su naturaleza, valorándose por el menor importe, en la fecha en que proceda la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda a su naturaleza.
Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

5 Inversiones Inmobiliarias

El movimiento del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante el ejercicio 2024 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

31 de diciembre de 2025

	Importe en Euros				
	Saldo al 31/12/2024	Adiciones	Bajas	Traspaso	Saldo al 31/12/2025
Coste:					
Otras Instalaciones	493.320	-	-	-	493.320
Terrenos	3.731.500	795.748	-	(864.434)	3.662.814
Construcciones	2.683.798	383.185	-	(203.627)	2.863.356
Construcciones en curso	105.562	202.813	-	(308.375)	-
Total coste	**7.014.180**	**1.381.746**	**-**	**(1.376.436)**	**6.979.490**
Amortización acumulada:					
Otras Instalaciones	(29.368)	(24.735)	-	-	(54.103)
Construcciones	(61.816)	(60.064)	-	4.709	(117.171)
Total amortización acumulada	**(91.184)**	**(84.798)**	**-**	**4.709**	**(171.274)**
Deterioro					
Terrenos	-	(185.162)	-	-	(185.162)
Construcciones	-	(115.190)	-	-	(115.190)
Total Deterioro	**-**	**(300.352)**	**-**	**-**	**(300.352)**
Inversiones inmobiliarias netas	**6.922.996**	**996.594**	**-**	**(1.371.727)**	**6.547.864**

31 de diciembre de 2024

	Importe en Euros			
	Saldo al 31/12/2023	Adiciones	Bajas y Traspasos	Saldo al 31/12/2024
Coste:				
Otras Instalaciones	314.218	179.102	-	493.320
Terrenos	1.849.324	1.882.176	-	3.731.500
Construcciones	1.803.982	790.891	88.925	2.683.798
Construcciones en curso	88.925	105.562	(88.925)	105.562
Total coste	**4.056.449**	**2.957.731**	**-**	**7.014.180**
Amortización acumulada:				
Otras Instalaciones	(8.876)	(20.492)	-	(29.368)
Construcciones	(12.799)	(49.017)	-	(61.816)
Total amortización acumulada	**(21.675)**	**(69.509)**	**-**	**(91.184)**
Inversiones inmobiliarias netas	**4.034.774**	**2.888.222**	**-**	**6.922.996**

Las principales altas del presente ejercicio han sido las siguientes:

Con fecha 25 de febrero de 2025, la Sociedad adquirió un local comercial con referencia catastral 5959053700C010018IN en la ciudad de Vitoria.

Con fecha 10 de abril de 2025, la Sociedad adquirió un local comercial con referencia catastral 9224804VK3792C en la ciudad de Madrid

Durante el ejercicio 2025, se han adquirido un total de 2 activos granulares distribuidos en las provincias de Madrid y Vitoria, cuyo importe de compra, asciende a la cantidad de 1.000.000 euros, junto con unos gastos capitalizados por costes de adquisición y reposicionamiento de los activos de 75.778 euros, lo que suma un total de 1.075.780 a las inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2024, se adquirieron un total de 4 activos granulares distribuidos en las provincias de Madrid, Pamplona, Valencia y Barcelona cuyo importe de compra, ascendió a la cantidad de 1.728.000 euros, junto con unos gastos capitalizados por costes de adquisición y reposicionamiento de los activos de 884.033 euros, lo que suma un total de 2.612.033 las inversiones inmobiliarias de euros.

Con fecha 11 de diciembre de 2025 la Sociedad formalizo un contrato de arras de venta de uno de los activos en cartera la cual se elevó a público con fecha el 25 de marzo de 2026 la clasificación como activo no corriente mantenido para la venta se encuentra explicado en la nota 6. Posteriormente se ha procedido al deterioro de 461.726 euros de este inmueble acorde al precio de venta fijado, lo que sumado a los 300.352 euros dotados en inversiones inmobiliarias suman un total de perdidas por deterioro registradas en el ejercicio 2025 de 762.079 euros (ver nota 6 y 14).

La superficie total alquilable de la cartera inmobiliaria asciende a 31 de diciembre de 2025 es de 3.124 metros cuadrados (2.797 metros cuadrados en el ejercicio 2024). Teniendo en cuenta la venta del activo anteriormente mencionado, la superficie total alquilable asciende a 2.539 metros cuadrados.

Al 31 de diciembre 2025 de los 11 activos en propiedad de la Sociedad, 5 se encuentran financiados con cargas hipotecarias (ver nota 10) y 6 completamente libres de cargas. A 31 de diciembre de 2024, 3 activos se encontraban financiados.

En el **Anexo I** de la presente memoria se presenta el detalle unitario de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

Procedimiento de valoración

Al 31 de diciembre de 2025 las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición.

Atendiendo a la RICAC de 18 de septiembre de 2013 en relación con la información a incluir sobre el deterioro de valor de los activos, a continuación, se facilita la misma.

La metodología usada para calcular el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias es el método del descuento de flujo de caja a 10 años.

El método del descuento de flujo de caja se basa en las estimaciones de flujos de caja futuros que contemplan los importes obtenidos por el arrendamiento de los inmuebles en un horizonte temporal de 10 años. Las estimaciones de flujos de caja futuros son descontadas a un tipo de interés de acuerdo con las diferentes tasas de rentabilidad y teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado.

Para obtener un comparable fiable, la primera etapa es la estandarización de los precios unitarios de mercado obtenidos (comparables) en base a una serie de parámetros tales como la superficie, la situación de activos, la calidad / especificaciones del activo, etc., y en la segunda etapa se calculan los valores normalizados por el grado de similitud entre los activos que se están comparando. Estos son considerados los principales factores o variables que determinan las variaciones del mercado específico como su peso adecuado.

Atendiendo a lo establecido, la Sociedad ha procedido, tal como se ha indicado anteriormente, a la valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios, realizada por un experto independiente (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.). Las hipótesis utilizadas que mayor impacto tienen en la valoración han sido:

- La tasa de descuento utilizada para actualizar los flujos de caja futuros, y que se sitúan entre un mínimo de 9,00% y un máximo de 10,25%.

- La tasa de retorno o *Exit Yield* utilizada para actualizar los respectivos valores residuales. Estas tasas se han situado entre un mínimo del 7,00% y un máximo de 8,25%.

Atendiendo a dicha valoración, el valor de mercado de la totalidad del portfolio de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 asciende a 8.530.000 euros.

De acuerdo con la valoración realizada por el experto independiente, y el test de deterioro realizado, durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias un deterioro de valor por importe de 300.352 euros correspondiente a un activo inmobiliario en cartera. Dicho deterioro trae causa de la modificación de las condiciones contractuales del arrendamiento vigente sobre el inmueble, cuya renta actual es inferior a la que existía en el momento de su adquisición, lo que ha impactado negativamente en el valor de mercado del activo.

Durante el ejercicio, la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias un deterioro de valor por importe de 461.727 euros correspondiente a un activo inmobiliario en cartera sobre el que se ejecutaron obras que resultaron defectuosas, afectando negativamente a su valor. Con fecha diciembre de 2025, la Sociedad formalizó el compromiso de venta de dicho inmueble.

La Sociedad ha iniciado acciones judiciales frente al responsable de la ejecución de las obras con el objeto de recuperar el importe del daño causado. No obstante, en aplicación del principio de prudencia, los administradores han considerado oportuno registrar íntegramente el importe del deterioro en el resultado del ejercicio, sin que la existencia del procedimiento judicial en curso haya sido tenida en cuenta.

La valoración del inmueble ha sido realizada por un experto independiente conforme a los estándares internacionales de valoración **RICS** (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), metodología aplicada de forma consistente con ejercicios anteriores. De acuerdo con dicha valoración, el valor recuperable del activo es inferior a su valor en libros, por lo que, en cumplimiento de la normativa contable aplicable, se ha procedido al reconocimiento del correspondiente deterioro en el resultado del ejercicio.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, concretamente en marzo de 2026, se ha producido la venta efectiva del activo, hecho que confirma las circunstancias que motivaron el reconocimiento del deterioro registrado a 31 de diciembre de 2025.

Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2025 ni en el ejercicio 2024.

Compromisos de inversión

Al 31 de diciembre de 2025 no existen compromisos de inversión por parte de la Sociedad.

Seguros

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A juicio de los administradores de la Sociedad, dichas pólizas se consideran suficientes para cubrir el valor en libros de los activos asegurados.

6 Activo no corriente mantenido para la venta

El movimiento del epígrafe de Activos no corrientes mantenidos para la venta durante el ejercicio 2024 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente

	Importe en Euros				
	Saldo al 31/12/2024	**Adiciones**	**Bajas**	**Traspaso**	**Saldo al 31/12/2025**
Saldo:					
Inversiones inmobiliarias	-	-	-	1.371.727	1.371.727
Total coste	-	-	-	**1.371.727**	**1.371.727**

Con fecha 11 de diciembre, la Sociedad formalizó un contrato de arras para la venta de un activo en cartera. Tras retrasos prolongados en las obras de reforma que provocaron la rescisión del contrato de arrendamiento con el operador, el equipo gestor adoptó la decisión de desinversión anticipada del activo. La formalización de la operación está prevista en el primer trimestre de 2026.

Con fecha 25 de marzo de 2026, la Sociedad procedió a la transmisión del activo inmobiliario por un precio

de venta de 910.000 euros, operación que supuso el reconocimiento de una pérdida en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio por importe de 461.727 euros, resultante de la diferencia entre el precio de enajenación obtenido y el valor neto contable del activo en el momento de su transmisión.

7 Arrendamientos

La Sociedad actúa como arrendadora en determinados contratos de arrendamiento que se rigen según la Ley de Arrendamientos Urbanos ("LAU") para uso distinto de vivienda. La Sociedad presenta en la siguiente tabla las cuotas de arrendamiento de acuerdo con los vencimientos de los contratos en vigor a cierre del ejercicio 2025 en el caso de que los arrendatarios decidieran prorrogar de acuerdo con los contratos actuales en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Cuotas mínimas	Euros	
	2025	2024
Menos de un año	579.586	625.830
Entre uno y cinco años	2.318.345	2.503.320
Más de cinco años	2.897.932	3.129.151
Total	**5.795.863**	**6.258.301**

8 Activos financieros

8.1 Análisis por categorías

A 31 de diciembre de 2025 y en el ejercicio 2024 los activos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Activos financieros no corrientes		
Activos financieros a coste amortizado	**250.301**	**145.672**
Otros activos financieros	82.969	100.672
Inversiones financieras	45.000	45.000
Deudores no corrientes	122.332	0
Activos financieros corrientes		
Activos financieros a coste amortizado	**211.238**	**131.743**
Clientes por ventas y prestación de servicios	211.238	131.743
Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.	**-**	**4.719.731**
Inversiones financieras	-	4.719.731
Total	**461.539**	**4.997.146**

Dentro del epígrafe de "Otros activos financieros" se encuentran los importes de las fianzas depositadas en los organismos oficiales de los activos arrendados. A fecha de 31 de diciembre de 2025 el importe asciende a 82.969 euros y a 31 de diciembre de 2024 a un importe de 100.672 euros. Esta diferencia es consecuencia de la resolución del contrato de arrendamiento sobre el activo comprometido para la venta.
Dentro del epígrafe "Inversiones Financieras" del activo no corriente, se encuentra el importe depositado en un fondo monetario, cuya liquidez es elevada y que constituye una garantía frente a la entidad financiera Bankinter, S.A. por el otorgamiento de una financiación hipotecaria sobre uno de los activos con un

vencimiento igual al periodo del préstamo concedido, es decir, 10 años desde la fecha de firma del mismo en septiembre de 2024.

Dentro del epígrafe de la cuenta de "Clientes por ventas y prestación de servicios" se encuentran saldos pendientes de cobro por la Sociedad a 31 de diciembre de 2025. Al cierre del ejercicio se ha llegado a acuerdos con los inquilinos responsables de dichos retrasos y la Sociedad ya se encuentra recobrando esa deuda con una fecha estimada de recobro total de dichos retrasos en noviembre de 2027. A 31 de diciembre de 2025 el saldo correspondiente a esta partida asciende a un importe de 189.018 euros. El resto del importe registrado en dicho epígrafe se corresponde con el efecto de la linealización de las rentas de los contratos de arrendamiento.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad mantiene vigente un acuerdo de recobro de deuda respecto del cual los administradores han valorado la necesidad de constituir una provisión por insolvencias, concluyendo que no procede su dotación. Dicha conclusión se sustenta en el cumplimiento regular de los pagos pactados en el citado acuerdo, sin que se haya producido incidencia alguna en su ejecución hasta la fecha. A mayo de 2026, el deudor se encuentra al corriente de la totalidad de los importes vencidos conforme al calendario de recobro establecido, lo que otorga a los administradores una visibilidad suficiente sobre la recuperabilidad del saldo pendiente. En consecuencia, y de acuerdo con el principio de prudencia valorativa, no concurren indicios objetivos de deterioro que justifiquen el reconocimiento de una corrección valorativa sobre este activo financiero a la fecha de cierre del ejercicio.

8.2 Análisis por vencimientos

31 de diciembre de 2025

	Activos financieros					
	2026	2027	2028	2029	Años Posteriores	Total
Fianzas depositadas	-	-	-	-	82.969	82.969
Otros activos financieros					45.000	45.000
Inversiones financieras	-	-	-	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	235.274	122.332	-	-	-	357.606
Total	**235.274**	122.332	-	-	**272.481**	**485.575**

31 de diciembre de 2024

	Activos financieros						
	2025	2026	2027	2028	2029	Años Posteriores	Total
Fianzas depositadas	-	-	-	-	-	100.672	100.672
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	45.000	45.000
Inversiones financieras	4.719.731	-	-	-	-	-	4.719.731
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	465.337	-	-	-	-	-	465.337
Total	**5.185.068**	-	-	-	-	**145.672**	**5.330.740**

9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable:

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.559.772	822.156
Total	**1.559.772**	**822.156**

A 31 de diciembre de 2025, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición. (Nota 10).

10 Patrimonio neto

Capital escriturado

El capital social de la Sociedad se constituyó inicialmente por 60.000 euros y estaba formado por 60.000 acciones ordinarias acumulables e indivisibles, con un valor nominal de un euro cada una, numeradas de la 1 a la 60.000 ambas inclusive.

Con fecha 17 de octubre de 2022, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital, mediante la emisión de 1 acción nueva, numerada correlativamente del número 60.000 a la 60.001, ambos inclusive, emitidas y asumidas con una prima de emisión de 25.715 euros, siendo, por tanto, la cifra del Capital Social resultante, tras el aumento de 60.001 euros. Dicha ampliación de capital se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Fernando Fernandez Medina bajo el número de protocolo 2.264, inscrita el 26 de enero de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 43906, Folio 34, inscripción 2 Hoja M- 774816.

Con fecha 17 de octubre de 2022, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital, mediante la emisión de 810.250 acciones nuevas, numeradas correlativamente del número 60.002 a la 870.251, ambos inclusive, emitidas y asumidas con una prima de emisión de 347.250 euros, es decir una prima de 0,428571429 euros por acción siendo, por tanto, la cifra del Capital Social resultante, tras el aumento de 870.251 euros. Dicha ampliación de capital se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Fernando Fernandez Medina bajo el número de protocolo 2.264, inscrita el 26 de enero de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 43906, Folio 34, inscripción 2 Hoja M- 774816.

El 3 de abril de 2023, se aprobó una ampliación de capital dineraria por importe de 446.250 euros, siendo el capital resultante tras el aumento de 1.316.501euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 191.250 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Fernando Fernandez Medina bajo el número de protocolo 665, inscrita el 13 de abril de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 43906, Folio 35, Hoja M- 774816.

Con fecha 5 de julio de 2023 se aprobó una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 2.677.500 euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.147.500 euros y siendo el capital resultante 3.994.001 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Fernando Fernandez Medina bajo el número de protocolo 538, inscrita el día 16 de agosto de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 43.906, Folio 37, inscripción 6, Hoja M-774816.

En la Junta General Extraordinaria del día 25 de mayo de 2023 se aprobó el cambio del órgano de administración de Administrador único a un Consejo de Administración compuesto por 5 miembros. Los nuevos miembros que se han incorporado al Consejo de Administración de la Sociedad son D. Francisco Javier López Posadas, D. Luis Miguel Corral Pozuelo, D. Javier Pascual Naveda, D. Gysbreght Willem Hero Ekker y D. Juan Muñoz del Real.

Con fecha 7 de marzo de 2024 se aprobó una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 4.550.000 euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.950.000 euros y siendo el capital resultante 6.500.000 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Fernando Fernandez Medina bajo el número de protocolo 1.023, inscrita el día 6 de mayo de 2024 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 46.634, Folio 118, inscripción 9, Hoja M-774816. Los gastos derivados

de esta ampliación de capital ascendieron a 9.133 euros que han sido registrados como menores reservas.

El capital social al 31 de diciembre de 2025 asciende a 8.544.001 euros compuesto por un total de 8.544.001 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 5 de marzo de 2026, se celebró una Junta General de Accionistas extraordinaria en donde se aprobaron 4 reducciones de capital por importe de 512.640,06 euros cada una de ellas.

El capital a cierre del ejercicio se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, la Sociedad cuenta con 239 accionistas, solamente uno de ellos con un porcentaje superior al 5% que es el siguiente:

Accionistas con participación superior al 5%	31-dic-25	31-dic-24
INCHORTA S.A.	5,65	5.65
TOTAL	**5,65%**	**5,65%**

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran administradas a cotización desde el 10 de julio de 2024, en el sistema multilateral de negociación Portfolio Stock Exchange bajo el código ISIN ES0105747002.

Prima de emisión

A 31 de diciembre de 2025 la prima de emisión asciende a 37.843 euros (3.661.715 euros a 31 de diciembre 2024), dicha diferencia se corresponde con las distribuciones realizadas por la Sociedad a lo largo del ejercicio 2025 y que se detallan a continuación.

- Con fecha 18 de marzo de 2025 se realizó una distribución de prima de emisión a los accionistas por importe de 500.000 euros.
- Con fecha 22 de julio de 2025 se realizó una distribución de prima de emisión a los accionistas por importe de 473.872 euros.
- Con fecha 1 de noviembre de 2025 se realizó una distribución de prima de emisión a los accionistas por importe de 2.000.000 euros.
- Con fecha 19 de diciembre de 2025 se realizó una distribución de prima de emisión a los accionistas por importe de 650.000 euros.

La prima de emisión es de libre disposición en la medida en que como consecuencia de su reparto no resulte un patrimonio neto inferior al capital social. Si bien al 31 de diciembre de 2025 el patrimonio neto es inferior al capital social, en el momento de la aprobación de las distribuciones de prima realizadas en 2025 el patrimonio neto era superior al capital social, cumpliendo así con los estipulado en la normativa vigente.

La situación de desequilibrio patrimonial registrada en el ejercicio anterior se prevé que quede revertida a lo largo del ejercicio 2026. Esta recuperación vendrá impulsada, por un lado, por el resultado positivo esperado para el ejercicio 2026, que contribuirá directamente al incremento del patrimonio neto de la Sociedad y, por otro lado, por las reducciones de capital que la Sociedad tiene previsto llevar a cabo durante dicho ejercicio. Como resultado conjunto de ambas actuaciones, se estima que el patrimonio neto de la Sociedad recuperará un nivel superior al de su cifra de capital social, quedando así subsanada la situación de desequilibrio patrimonial existente

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social y teniendo en cuenta las limitaciones establecidas por el régimen especial de SOCIMIs, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, la reserva legal no podrá exceder el 20% del capital social. Los estatutos de la Sociedad contemplan que no se pueda constituir ninguna reserva no disponible distinta de la legal.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene una reserva legal constituida por importe igual a 26.351 euros (a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tenía constituido importe de 25.307 euros como reserva legal).

Reserva voluntaria

Durante el ejercicio 2025, las reservas voluntarias han disminuido por importe de 1.859 euros (saldo negativo), derivado de gastos de ejercicios anteriores contabilizados en el ejercicio 2025

Resultado negativos de ejercicios anteriores

El día 26 de junio de 2024, tuvo lugar una Junta General de Accionistas de la Sociedad en la que se aprobó la aplicación del resultado del ejercicio 2023, con una pérdida de 257.699 euros, a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores"

Distribución de dividendos y gestión del capital

Las SOCIMIs se encuentran reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. 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, en la forma siguiente:

(i) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

(ii) 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 Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá 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, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

(iii) Al menos el 80 por ciento 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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad procedió a la distribución de dividendos por un importe total de 26.128 euros, con cargo a los beneficios obtenidos en el ejercicio 2024. Dicha distribución fue aprobada por la

Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2025, en cumplimiento de los requisitos de distribución obligatoria de beneficios establecidos en el régimen fiscal especial aplicable a las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de conformidad con lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

11 Pasivos financieros

11.1 Análisis por categorías

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, los importes de "Pasivos financieros" se desglosan de la siguiente manera:

	Instrumentos financieros a largo plazo						Instrumentos financieros a corto plazo						TOTAL	
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros			
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado	1.333.088	744.455	-	-	226.259	213.642	119.193	51.664	-	-	112.219	85.313	1.790.760	1.095.074
TOTAL	1.333.088	744.455	-	-	226.259	213.642	119.078	51.664	-	-	112.219	85.313	1.790.645	1.095.074

Durante los ejercicios 2025 y 2024 el movimiento de las fianzas y los depósitos, que se incluye en el epígrafe de "Derivados y otros" se desglosan de la siguiente manera:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Fianzas	Depósitos	Fianzas	Depósitos
Saldo inicial	**213.642**	-	**150.455**	-
Altas	12.617	-	63.187	-
Saldo final	**226.259**	-	**213.642**	-

11.2 Análisis por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los importes de "los pasivos financieros" clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

31 de diciembre de 2025

	2026	2027	2028	2029	Años Posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	119.517	118.760	125.074	131.724	957.530	1.452.281
Otros pasivos financieros	23.207	-	-	-	226.259	249.467
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	112.219	-	-	-	-	112.219
Total	**254.943**	-	-	-	**1.183.465**	**1.813.967**

31 de diciembre de 2024

	Pasivos financieros			
	2024	**2025**	**Años Posteriores**	**Total**
Deudas con entidades de crédito	-	51.664	744.455	796.120
Otros pasivos financieros	-	-	213.642	213.642
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	85.313	-	-	85.313
Total	**85.313**	**51.664**	**958.098**	**1.095.074**

11.3 Deudas con entidades de crédito

Las deudas con entidades de crédito que tiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 son las siguientes:

ID Activo	Inicio	Financiación	Pignoración	Vencimiento	Deuda a CP	Deuda a LP	Total
SKP1	may.-24	150.000	0	may.-39	7.422	128.514	135.936
SKP2	jul.-24	240.000	0	jul.-39	12.265	206.686	218.951
SKP3	sep.-24	435.701	45.000	abr.-34	37.346	345.904	383.250
SKP4	may.-25	362.000	0	may.-35	29.201	307.231	336.432
SKP5	oct.-25	387.814	0	oct.-35	32.846	344.752	377.598
Total		**1.575.515**	**45.000**		**119.078**	**1.333.088**	**1.452.166**

Para la contabilización de los préstamos hipotecarios anteriormente referenciados, se han tenido en consideración en su alta inicial todos los gastos de formalización o apertura relacionados con los mismos, que a 31 de diciembre de 2025 sumaban un total de 29.226 euros.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad contaba con 5 préstamos hipotecarios garantizados por 5 activos, de los que todos ellos estaban constituidos a tipo variable, referenciados a Euribor 12 meses con un margen que oscila entre el 1,30% y 1,50% con pago de intereses mensual. El importe de los gastos financieros devengados por estos durante el ejercicio 2025 ha ascendido a 46.455 euros siendo el importe de los intereses devengados pendientes de pago al cierre del ejercicio 2024 por importe de 16.053 euros.

A 31 de diciembre de 2025, a juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

11.4 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese en sus obligaciones contractuales de pago con el mismo.

Con relación a sus clientes, es política de la Sociedad solicitar dos rentas mensuales como fianza, además de otras garantías adicionales. Con posterioridad al cierre del ejercicio y a fecha de 31 de marzo de 2026, la Sociedad ya se encuentra recobrando estos retrasos y el importe deudor pendiente asciende a un importe de 179.335 euros el cual será totalmente recobrado en el mes de noviembre de 2027.

Con el fin de monitorizar y gestionar el nivel de riesgo de crédito al que la Sociedad pueda estar expuesto, los arrendamientos disponen de garantías recogidas en los contratos de arrendamiento con sus inquilinos para tratar de minimizar estos lo máximo posible.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener un nivel de tesorería en cuenta corriente suficiente en entidades financieras de reconocido prestigio de cara a mitigar el riesgo de crédito al que pueda estar expuesto la Sociedad.

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo y las imposiciones a plazo fijo. A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cuenta con una posición de liquidez de 2.469.772 euros. A 31 de diciembre de 2024 la sociedad tenía contratados activos financieros líquidos equivalentes al efectivo por importe de 4.719.731 euros en fondos monetarios y depósitos a corto plazo.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Con el fin de monitorizar y gestionar la liquidez de la Sociedad, A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene una posición de liquidez de 2.469.772 euros. A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantenía una posición de liquidez por importe de 5.541.886 euros. En conocimiento de los administradores las obligaciones de pago a realizar a fecha de 31 de diciembre de 2025 son muy inferiores a los niveles de tesorería que dispone la Sociedad por lo que se considera que la Sociedad cuenta con efectivo suficiente de cara a la gestión del riesgo de liquidez.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en euros que es su moneda funcional y de presentación.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de la deuda con entidades de crédito, emitida a tipo variable y siendo la principal referencia el EURIBOR. La política de la Sociedad consiste en ligar la duración de los préstamos en base a su duración por lo que se opta por seleccionar el tipo de interés más competitivo para cada una de las inversiones, a tipo fijo cuando la duración es más larga y a tipo variable cuando es más corta. De los 5 préstamos hipotecarios que contaba la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, todos son a tipo variable referenciado a Euribor 12M con margen de entre +1.30% y +1.50%.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la nota 1, la Sociedad se acogió en el ejercicio 2022 al régimen fiscal especial de SOCIMIs con fecha 21 de septiembre de 2022. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, las Sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que los accionistas no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

En opinión de los administradores, a fecha 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en el Régimen SOCIMI.

12 Ingresos y Gastos

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad es el siguiente:

	2025	2024
Ingresos por renta de alquiler de los inmuebles	590.736	426.033
Ingresos por refacturación de gastos	-	-
	590.736	**426.033**

La totalidad de la cifra de ingresos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 han sido realizados en el territorio nacional.

Dentro de los contratos de arrendamiento que la Sociedad mantiene con sus inquilinos, existen diferentes bonificaciones tales como carencias en los primeros meses de los nuevos alquileres de cara a que se puedan llevar a cabo el reposicionamiento necesario en los activos para poder explotar la actividad.

Adicionalmente, algunos contratos de arrendamiento cuentan con una renta variable, en la que en determinados contratos hay un *floor*, la cual depende del nivel de facturación que obtienen cada uno de los activos de manera mensual. Los administradores de cara a monitorizar la situación de los arrendamientos, lleva a cabo un seguimiento minucioso de los contratos de cara a aplicar los incrementos de renta cuando estos sean de aplicación.

De cara al reconocimiento de ingresos, la Sociedad contabiliza los ingresos de acuerdo con el principio de devengo y atendiendo a un criterio lineal.

12.2 Gastos de Personal

El detalle de gastos de personal es el siguiente

	2025	2024
Sueldos y salarios	69.015	34.167
Otras cargas sociales	18.008	11.074
Total	**87.023**	**45.241**

12.3 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

	2025	2024
Servicios de profesionales independientes	**208.462**	**416.492**
Comisión de gestión	116.563	304.856
Servicios legales	28.008	34.106
Otros	63.891	77.530
	208.462	**416.492**

Dentro de la partida de Servicios profesionales independientes se encuentran principalmente los gastos devengados en virtud del contrato de gestión que la Sociedad mantiene con la gestora LIFT Asset Management, S.L. así como los gastos de servicios legales que tiene contratada la Sociedad en lo que se refiere a asesoramiento para el cierre de operaciones y secretaria del consejo de administración y asesoramiento legal en lo que a Ley de Protección de Datos se refiere.

Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025 por Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal por servicios de auditoría han ascendido a 11.250 euros (12.107 euros devengados durante el ejercicio 2024).

12.4 Gastos financieros

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha devengado unos gastos financieros por importe de 46.455 euros correspondientes a los préstamos contraídos con las entidades financieras en el proceso de financiación de los activos adquiridos. En el ejercicio 2024, la Sociedad ha devengado gastos financieros por importe de 16.053 euros.

13. Situación fiscal

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
	Saldos Deudores	**Saldos Deudores**
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	107.827	333.594
Total	107.827	333.594

	31/12/2025	31/12/2024
	Saldos Acreedores	**Saldos Acreedores**
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	23.208	5.232
Total	23.208	5.232

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

13.2 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	2025	2024
Resultado contable antes de impuestos	**(553.991)**	**29.031**
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto		
Diferencias permanentes	-	-
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
Base imponible fiscal	**(553.991)**	**29.031**

La Sociedad no dispone de activos por impuesto diferido registrados en contabilidad. De acuerdo con la

Ley de SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2025 ni 2024, ni retenciones ni pagos a cuenta.

12.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las presentaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o hayan transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene abierto a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. 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 presentes cuentas anuales.

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

La información requerida por el artículo 11 de la Ley SOCIMI se detalla a continuación:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 y modificaciones posteriores.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, y modificaciones posteriores.

No es de aplicación.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad procedió a la distribución de dividendos por un importe total de 26.128 euros, con cargo a los beneficios obtenidos en el ejercicio 2024. Dicha distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2025, en cumplimiento de los requisitos de distribución obligatoria de beneficios establecidos en el régimen fiscal especial aplicable a las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de conformidad con lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

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

26 de junio de 2025

f) 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 la Ley SOCIMI

Ver Anexo I

No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley SOCIMI.

Todas las inversiones inmobiliarias registradas por la Sociedad se encuentran dentro de este apartado.

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

No es de aplicación.

13. Otra Información

13.1 Información sobre el cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital

En lo que se refiere a las situaciones de conflicto, los miembros del Consejo de Administración deben comunicar cualquier situación de conflicto, directo e indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. En los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, ni los miembros del Consejo de Administración ni ninguna persona vinculada a los mismos han incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación, de conformidad con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a 31 de diciembre de 2024, de la información disponible por la Sociedad y la que ha sido comunicada por los administradores y personas vinculadas a ellos se ha comunicado que parte de los administradores cuenta con una participación en el capital de sociedades con un análogo y complementario género de actividad al objeto social de la Sociedad ejerciendo funciones de miembro del consejo de administración de dichas sociedades.

La única empresa vinculada con la que se han mantenido transacciones durante el ejercicio 2025 y 2024 es LIFT Asset Management, S.L. la cual presta servicios a la Sociedad de acuerdo con el contrato de gestión (ver nota 1). El importe recibido por LIFT Asset Management en concepto de remuneración por parte de la Sociedad asciende a 120.413 euros.

Adicionalmente, ELCANO Servicios Patrimoniales, S.L. es parte vinculada con la Sociedad debido a que uno de los administradores de la Sociedad, lo es también de ELCANO Servicios Patrimoniales, S.L.

13.2 Retribución y otras prestaciones a los Administradores y Alta dirección

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y desde su constitución, la Sociedad ha remunerado a uno de los miembros del Consejo de Administración en concepto de sueldos, dietas y otras remuneraciones por importe de 87.023 euros. A su vez la retribución de LIFT Asset Management, S.L. en el ejercicio 2025 ha ascendido a 120.413 euros (ver nota 2 b) y se incluye en este apartado ya que uno de los administradores de esta sociedad lo es a su vez de Smart Kitchens Properties SOCIMI, S.A.

Asimismo, la Sociedad no tiene concedidos préstamos ni anticipos o garantías de ninguna clase, ni había adquirido frente a los administradores compromiso alguno en materia de pensiones y seguros de vida o responsabilidad.

De la misma forma no han existido contratos entre la Sociedad y los administradores o persona que actúe por cuenta de estos, por operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se hayan realizado en condiciones normales.

A 31 de diciembre de 2025 el Consejo de Administración está compuesto por 5 miembros (5 hombres y 0 mujeres al cierre del ejercicio 2024).

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cuenta con un empleado.

13.3 Operaciones y saldos con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2025 y 2024 se han realizado las siguientes transacciones con partes vinculadas:

- LIFT Asset Management, S.L.

Hacen referencia a transacciones vinculadas al contrato de gestión que LIFT Asset Management, S.L. mantiene con la Sociedad la cual lleva a cabo la gestión y es remunerada atendiendo a lo expuesto en la nota 2.b de la presente memoria. El importe total facturado por los conceptos anteriormente descritos a 31 de diciembre de 2025 asciende a 120.413 euros.

La Sociedad no cuenta con saldos pendientes de cobro o pagos con LIFT Asset Management, S.L. al cierre del ejercicio 2025.

13.4 Aplazamientos de pagos efectuados a proveedores

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

	2025	2024
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	1.522.163	2.976.634
Número de facturas pagadas	119	199
Porcentaje del volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%	100%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas.	100%	100%

	2025	**2024**
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	9	6
Ratio de operaciones pagadas	8	5
Ratio de operaciones pendientes de pago	136	34
	Euros	Euros
Total pagos realizados	1.522.163	2.976.634
Total pagos pendientes	19.890	86.961

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

14. Hechos posteriores

Como consecuencia del estallido del conflicto en Oriente Medio en el mes de marzo de 2026, y su impacto en los mercados energéticos, petróleo y gas, la Dirección de la sociedad ha realizado una evaluación preliminar del impacto en la operativa y la situación financiera de la sociedad.

A pesar de la incertidumbre inicial generada, se espera, con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, que, si el conflicto no se prolongara en el tiempo tuviese un impacto relativamente contenido sobre la actividad económica global, lo que implica que la actividad económica no debería verse afectadas de forma significativa siempre que la escalada no se prolongue en el tiempo.

La Dirección ha evaluado su impacto potencial en las operaciones y la situación financiera de la Sociedad y, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se identifican efectos que requieran ajuste o información adicional en las mismas.

Con fecha 11 de diciembre, la Sociedad formalizó un contrato de arras para la venta de un activo en cartera. Tras retrasos prolongados en las obras de reforma que provocaron la rescisión del contrato de arrendamiento con el operador, el equipo gestor adoptó la decisión de desinversión anticipada del activo. La formalización de la operación está prevista en el primer trimestre de 2026.

Con fecha 2 de marzo de 2026 la Sociedad formalizó mediante elevación a público la suscripción de una financiación hipotecaria con la sociedad Bankinter S.A. por un importe de 588.000 euros tomando como garantía el banco uno de los activos propiedad de la Sociedad.

Con fecha 2 de marzo de 2026 la Sociedad y la Gestora firmaron una adenda al contrato de gestión mediante la cual se ajustaba el método de cálculo de la retribución de la Gestora pasándose a calcular esta sobre el porcentaje del 0,90% sobre el capital desembolsado por los accionistas con el fin de maximizar el retorno a los mismos. Este acuerdo, entró en vigor con carácter retroactivo desde el 1 de marzo de 2026.

Con fecha 5 de marzo de 2026, se celebró una Junta General de Accionistas extraordinaria en donde se aprobaron 4 reducciones de capital por importe de 512.640,06 euros cada una de ellas.

Con fecha 10 de marzo de 2026 la Sociedad formalizó mediante elevación a público la suscripción de tres (3) financiaciones hipotecarias con la sociedad BBVA. por un importe total de 601.000 euros tomando como garantía el banco tres (3) de los activos propiedad de la Sociedad.

Con fecha 25 de marzo de 2026, la Sociedad elevó a público la venta de un activo de la cartera el cual se encontraba comprometido mediante contrato de arras, pasando el portfolio a tener 10 activos en lugar de 11.

A juicio de los administradores, además de los hechos anteriormente mencionados, no existen otros ocurridos con posterioridad al cierre del ejercicio y que puedan tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2025

(Expresada en Euros)

Anexo I

Ciudad	Provincia	Tipo de activo	Nº de activos	Fecha adquisición
Madrid	Madrid	Local Comercial	1	10 de mayo de 2023
Madrid	Madrid	Local Comercial	1	12 de julio de 2023
Madrid	Madrid	Nave Industrial	1	6 de julio de 2023
Madrid	Madrid	Local Comercial	1	3 de noviembre de 2023
San Sebastián	Guipúzcoa	Local Comercial	1	27 de diciembre de 2023
Pamplona	Navarra	Local Comercial	1	3 de abril de 2024
Valencia	Valencia	Local Comercial	1	22 de abril de 2024
Barcelona	Barcelona	Local Comercial	1	5 de junio de 2024
Madrid	Madrid	Local Industrial	1	30 de octubre de 2024
Vitoria	Álava	Local Comercial	1	25 de febrero de 2025
Madrid	Madrid	Local Comercial	1	10 de abril de 2025

(ver nota 5 de la memoria

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

(Expresado en euros)

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2025

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

Las cuentas anuales de Smart Kitchens Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) del ejercicio 2025 incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, y son sometidas a la auditoría de cuentas realizada por Grant Thornton, S.L. El Informe de gestión resume las principales características de mayor relevancia.

Estructura organizativa y funcionamiento

El órgano de administración está compuesto por 5 miembros con los siguientes cargos:

- D. Gysbreght Willem Hero Ekker - Presidente.
- D. Francisco Javier López Posadas – Consejero Delegado
- D. Luis Miguel Corral Pozuelo – Consejero Dominical.
- D. Javier Pascual Naveda – Consejero Dominical.
- D. Juan Muñoz del Real - Consejero Ejecutivo.
- D. Juan Romaní Sancho – Secretario No consejero

1. Actividad

Durante el 2025 la Sociedad se ha centrado en la consolidación del modelo de negocio, y ha adquirido un total de 2 activos adicionales lo que unido a los 9 activos que adquirió en los ejercicios 2023 y 2024 hacen un total de 11 activos en cartera.

La Sociedad durante el ejercicio 2025 ha comprometido la venta de 1 activo en cartera mediante la suscripción de un contrato de arras el cual se ha elevado a público con fecha 25 de marzo de 2026, es por ello que la Sociedad a fecha de formulación de cuentascuenta con 10 activos en cartera.

2. Evolución y Resultado de los Negocios

Durante el año 2025 se han producido los siguientes hechos significativos:

- Adquisición de 2 activos individuales encontrándose todos ellos arrendados.
- Asimismo, a 31 de diciembre de 2025 todos los activos a excepción de 1 se encuentran operativos y generando ingresos
- A 31 de diciembre de 2025, el ratio de ocupación alcanzaba el 100% del total de los activos inmobiliarios que están operativos.
- La valoración del experto Independiente bajo normativa RICS de los activos asciende a 8.530.000 euros.
- La Sociedad ha comprometido la venta de 1 activo en el mes de diciembre de 2025.

3. Política de dividendos

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado I del artículo 2 de la Ley 11/ 2009.

Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado I del artículo 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.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene unas pérdidas de 553.991 euros.

4. Periodo medio de pago a proveedores

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

	2025	2024
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	1.522.163	2.976.634
Número de facturas pagadas	119	199
Porcentaje del volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%	100%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas.	100%	100%

	2025	**2024**
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	9	6
Ratio de operaciones pagadas	8	5
Ratio de operaciones pendientes de pago	136	34
	Euros	Euros
Total pagos realizados	1.522.163	2.976.634
Total pagos pendientes	19.890	86.961

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas mencionado anteriormente

5. Equipo

La gestión de la Sociedad es llevada a cabo por LIFT Asset Management, S.L, según contrato de gestión integral firmado con fecha 5 de abril de 2023.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cuenta con un empleado 1 hombre cuyo desglose por categoría no corresponde a ningún empleado considerado de alta dirección.

6. Gestión de Riesgos

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte

incumpliese en sus obligaciones contractuales de pago con el mismo.

Con relación a sus clientes, es política de la Sociedad solicitar dos rentas mensuales como fianza, además de otras garantías adicionales. Con posterioridad al cierre del ejercicio y a fecha de 31 de marzo de 2026, la Sociedad ya se encuentra recobrando estos retrasos y el importe deudor pendiente asciende a un importe de 179.335 euros el cual será totalmente recobrado en el mes de noviembre de 2027.

Con el fin de monitorizar y gestionar el nivel de riesgo de crédito al que la Sociedad pueda estar expuesto, los arrendamientos disponen de garantías recogidas en los contratos de arrendamiento con sus inquilinos para tratar de minimizar estos lo máximo posible.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener un nivel de tesorería en cuenta corriente suficiente en entidades financieras de reconocido prestigio de cara a mitigar el riesgo de crédito al que pueda estar expuesto la Sociedad.

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo y las imposiciones a plazo fijo. A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cuenta con una posición de liquidez de 2.514.772 euros. A 31 de diciembre de 2024 la sociedad tenía contratados activos financieros líquidos equivalentes al efectivo por importe de 4.719.731 euros en fondos monetarios y depósitos a corto plazo.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Con el fin de monitorizar y gestionar la liquidez de la Sociedad, A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene una posición de liquidez de 2.469.772 euros. A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantenia una posición de liquidez por importe de 5.541.886 euros.. En conocimiento de los administradores las obligaciones de pago a realizar a fecha de 31 de diciembre de 2025 son muy inferiores a los niveles de tesorería que dispone la Sociedad por lo que se considera que la Sociedad cuenta con efectivo suficiente de cara a la gestión del riesgo de liquidez.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en euros que es su moneda funcional y de presentación.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de la deuda con entidades de crédito, emitida a tipo variable y siendo la principal referencia el EURIBOR. La política de la Sociedad consiste en ligar la duración de los préstamos en base a su duración por lo que se opta por seleccionar el tipo de interés más competitivo para cada una de las inversiones, a tipo fijo cuando la duración es más larga y a tipo variable cuando es más corta. De los 5 préstamos hipotecarios que contaba la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, todos son a tipo variable referenciado a Euribor 12M con margen de entre +1.30% y +1.50%.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la nota 1, la Sociedad se acogió en el ejercicio 2022 al régimen fiscal especial de SOCIMIs con fecha 21 de septiembre de 2022. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, las Sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que los accionistas no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de

Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

En opinión de los administradores, a fecha 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en el Régimen SOCIMI.

En opinión de los administradores, la Sociedad tiene mitigados dichos riesgos hasta niveles aceptables.

7. Actividades en materias de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2025.

8. Accionistas significativos

De acuerdo con la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del Capital Social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%	31-dic-25	31-dic-24
INCHORTA S.A.	5,65	5,26%
TOTAL	5,65%	5,26%

9. Información sobre vinculadas

La información vinculada al contrato de gestión con Smart Kitchens Properties SOCIMI, S.A. así como todas las operaciones vinculadas que tiene la Sociedad, se encuentra desglosada en la nota 13.3 de la Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025

10. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

Como consecuencia del estallido del conflicto en Oriente Medio en el mes de marzo de 2026, y su impacto en los mercados energéticos, petróleo y gas, la Dirección de la sociedad ha realizado una evaluación preliminar del impacto en la operativa y la situación financiera de la sociedad.

A pesar de la incertidumbre inicial generada, se espera, con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, que, si el conflicto no se prolongara en el tiempo tuviese un impacto relativamente contenido sobre la actividad económica global, lo que implica que la actividad económica no debería verse afectadas de forma significativa siempre que la escalada no se prolongue en el tiempo.

La Dirección ha evaluado su impacto potencial en las operaciones y la situación financiera de la Sociedad y, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se identifican efectos que requieran ajuste o información adicional en las mismas.

Con fecha 11 de diciembre, la Sociedad formalizó un contrato de arras para la venta de un activo en cartera. Tras retrasos prolongados en las obras de reforma que provocaron la rescisión del contrato de arrendamiento con el operador, el equipo gestor adoptó la decisión de desinversión anticipada del activo. La formalización de la operación está prevista en el primer trimestre de 2026.

Con fecha 2 de marzo de 2026 la Sociedad formalizó mediante elevación a público la suscripción de una financiación hipotecaria con la sociedad Bankinter S.A. por un importe de 588.000 euros tomando como garantía el banco uno de los activos propiedad de la Sociedad.

Con fecha 2 de marzo de 2026 la Sociedad y la Gestora firmaron una adenda al contrato de gestión mediante la cual se ajustaba el método de cálculo de la retribución de la Gestora pasándose a calcular esta sobre el porcentaje del 0,90% sobre el capital desembolsado por los accionistas con el fin de maximizar el retorno a los mismos. Este acuerdo, entró en vigor con carácter retroactivo desde el 1 de marzo de 2026.

Con fecha 5 de marzo de 2026, se celebró una Junta General de Accionistas extraordinaria en donde se aprobaron 4 reducciones de capital por importe de 512.640,06 euros cada una de ellas.

Con fecha 10 de marzo de 2026 la Sociedad formalizó mediante elevación a público la suscripción de tres (3) financiaciones hipotecarias con la sociedad BBVA. por un importe total de 601.000 euros tomando como garantía el banco tres (3) de los activos propiedad de la Sociedad.

Con fecha 25 de marzo de 2026, la Sociedad elevó a público la venta de un activo de la cartera el cual se encontraba comprometido mediante contrato de arras, pasando el portfolio a tener 10 activos en lugar de 11.

A juicio de los administradores, además de los hechos anteriormente mencionados, no existen otros ocurridos con posterioridad al cierre del ejercicio y que puedan tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

11. Perspectivas para el ejercicio 2026

A lo largo del año 2026 se espera proseguir con una continua monitorización de la cartera de cara a conseguir unos ingresos estables y recurrentes mediante la diversificación de activos.

FORMULACION CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPODIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El Consejo de Administración de Smart Kitchens Properties SOCIMI, S.A. en fecha 26 de mayo de 2026, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes cuentas anuales (balance, cuentas de pérdidas, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria), junto con el informe de gestión) del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos que preceden a este escrito.

D. Gysbreght Willem Hero Ekker

Presidente del Consejo de Administración

D. Javier Pascual Naveda

Consejero Dominical

D. Francisco Javier López Posadas

Consejero Delegado

D. Luis Miguel Corral Pozuelo

Consejero Dominical

D. Juan del Real

Consejero Dominical

D. Juan Romani Sancho

Secretario No consejero del Consejo de Administración

FORMULACION CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPODIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El Consejo de Administración de Smart Kitchens Properties SOCIMI, S.A. en fecha 26 de mayo de 2026, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes cuentas anuales (balance, cuentas de pérdidas, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria), junto con el informe de gestión) del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos que preceden a este escrito.

D. Gysbreght Willem Hero Ekker

Presidente del Consejo de Administración

D. Javier Pascual Naveda

Consejero Dominical

D. Francisco Javier López Posadas

Consejero Delegado

D. Luis Miguel Corral Pozuelo

Consejero Dominical

D. Juan del Real

Consejero Dominical

D. Juan Romaní Sancho

Secretario No consejero del Consejo de Administración