

INMOSUPA SOCIMI, S.A.

**INFORME DE AUDITORÍA Y
CUENTAS ANUALES**

EJERCICIO 2025



AUDITORES Y CONSULTORES

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

Oficina Madrid

Paseo del Pintor Rosales, 42
28008 Madrid

T. 629 139 397

T. 646 095 537

Oficina Galicia

Primera Travesía
de Santiago de Vigo, 1 - 4º izq.
36201 Vigo (Pontevedra)

auditoria@rsaudit.com

www.rsaudit.com

A los Accionistas de INMOSUPA SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de INMOSUPA 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 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 anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4.3 y 7 de las cuentas anuales adjuntas):

Descripción del riesgo

La Sociedad es propietaria de diversos inmuebles mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler. Las inversiones inmobiliarias constituyen un 93,98% de los activos de la Sociedad al cierre del ejercicio 2025 (74,8% a 31 de diciembre de 2024). La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado. Debido al grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados para el cálculo de los posibles deterioros que pudieran afectarles y debido a la magnitud del saldo de este epígrafe, hacen que sean consideradas como aspecto más relevante de la auditoría.

Respuesta de auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, el entendimiento del proceso llevado por la Sociedad para la gestión de su inventario de inmovilizado y para evitar errores en la activación de los costes dentro del epígrafe “Inversiones inmobiliarias”.

Adicionalmente hemos obtenido una relación de los activos propiedad de la Sociedad, evaluando la corrección de los saldos de apertura y analizando las principales transacciones que han tenido lugar en el ejercicio con objeto de comprobar su correcto registro contable en cuanto a su valoración y clasificación. Para ello, comprobamos, sobre una base muestral, la documentación soporte, tales como contratos y escrituras de compraventa o cualquier otro documento relevante relativo a los costes activados como inversiones inmobiliarias.

Asimismo, en relación con las amortizaciones, hemos comprobado que la vida útil considerada para cada inmueble se adecúa a su naturaleza y hemos realizado pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto registrado por amortización anual y sobre el acumulado, así como también hemos comprobado el importe recuperable estimado por la Dirección a través de una muestra de las tasaciones encargadas por la Sociedad para asegurarse que no existen deterioros no registrados.

Por último, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otra información: informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad del Consejo de Administración 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del Consejo de Administración en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, el Consejo de Administración es responsable 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 el Consejo de Administración tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si,

individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Consejo de Administración.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Consejo de Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al Consejo de Administración de la entidad, 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.

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

30 de junio de 2026



RS AUDITORES Y CONSULTORES, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de
Cuentas con el N° S-2454)



Xosé Xoán Santamaría Pazos
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de
Cuentas con el N° 19.990)



INMOSUPA SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2025**

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES

- Balance al 31 de diciembre de 2025
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

INFORME DE GESTIÓN

- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN





INMOSUPA, SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2025	2024
ACTIVO NO CORRIENTE		22.956.922,29	18.865.560,05
Inmovilizado intangible	5	1.595,75	2.770,75
Aplicaciones informáticas		1.595,75	2.770,75
Inmovilizado material	6	709.455,33	667.639,92
Terrenos y construcciones		--	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		357.866,05	431.258,48
Inmovilizado en curso y anticipos		351.589,28	236.381,44
Inversiones Inmobiliarias	7	22.191.940,56	18.127.143,73
Terrenos		9.136.770,60	9.311.899,41
Construcciones		13.055.169,96	8.815.244,32
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	--	--
Inversiones financieras a largo plazo	8	53.930,65	68.005,65
Instrumentos de patrimonio		--	--
Créditos a terceros		--	--
Otros activos financieros		53.930,65	68.005,65
Activos por impuesto diferido	13		
ACTIVO CORRIENTE		655.449,04	5.381.027,80
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7.1	--	--
Existencias	9	128.376,18	3.282.815,18
Comerciales		--	2.656.369,16
Anticipos a proveedores		128.376,18	626.446,02
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		48.877,92	88.601,95
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	28.710,38	39.069,80
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8	17.954,96	--
Activos por impuesto corriente	13	2.212,58	5.346,65
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	--	44.185,50
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto	8	279.139,34	--
Instrumentos de patrimonio		--	-
Créditos a empresas		279.139,34	--
Otros activos financieros		--	-
Inversiones financieras a corto plazo	8	122.798,74	9.424,01
Instrumentos de patrimonio		--	-
Créditos a empresas		--	--
Otros activos financieros		122.798,74	9.424,01
Periodificaciones a corto plazo		--	11.653,01
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	76.256,86	1.988.533,65
Tesorería		76.256,86	1.988.533,65
TOTAL ACTIVO		23.612.371,33	24.246.587,85



INMOSUPA, SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2025	2024
PATRIMONIO NETO		10.830.129,09	8.780.908,45
A-1) Fondos Propios		10.830.129,09	8.780.908,45
Capital	11.1	8.094.040,00	8.094.040,00
Capital escriturado		8.094.040,00	8.094.040,00
Prima de emisión	11.2	--	--
Reservas	11.2	681.011,63	680.360,87
Legal y estatutarias		97.395,59	96.744,83
Otras reservas		583.616,04	583.616,04
Resultados de ejercicios anteriores	10.2	--	--
Otras aportaciones de socios		--	--
Resultado del ejercicio	3	2.055.077,46	6.507,58
Dividendo a cuenta	3.2	--	--
A-2) Ajustes por cambio de valor	8	--	--
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	11	--	--
PASIVO NO CORRIENTE		6.740.869,62	9.942.247,59
Deudas a largo plazo	12	992.869,62	2.282.247,59
Deudas con entidades de crédito		820.826,62	2.077.606,59
Otros pasivos financieros		172.043,00	204.641,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	12	5.748.000,00	7.660.000,00
PASIVO CORRIENTE		6.041.372,62	5.523.431,81
Provisiones a corto plazo	11	--	--
Deudas a corto plazo	12	3.402.072,86	2.508.630,49
Deudas con entidades de crédito		3.402.072,86	2.509.087,56
Acreedores por arrendamiento financiero			
Otros pasivos financieros		--	(457,07)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12	2.163.000,98	111.168,39
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		476.298,78	2.903.632,93
Proveedores	12	5.905,77	-
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	12	46.304,08	-
Acreedores varios	12	417.681,79	524.829,35
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	11	--	--
Pasivos por impuesto corriente	12	--	--
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	6.407,14	135.650,74
Anticipos de clientes	12	-	2.243.152,84
Periodificaciones a corto plazo		--	--
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		23.612.371,33	24.246.587,85

**INMOSUPA, 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	14.1	878.347,96	976.546,80
Ventas		878.347,96	976.546,80
Prestaciones de servicios		--	--
Aprovisionamientos	14.2	--	--
Otros ingresos de explotación		1.921,93	1.713,90
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		--	1.713,90
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		1.921,93	--
Gastos de personal	14.3	(84.682,19)	(81.856,56)
Sueldos, salarios y asimilados		(63.745,72)	(61.697,59)
Cargas sociales		(20.936,47)	(20.158,97)
Provisiones		--	--
Otros gastos de explotación		(595.782,72)	(341.666,71)
Servicios exteriores	14.4	(424.885,53)	(267.835,88)
Tributos		(112.960,76)	(68.576,49)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(57.936,43)	(5.254,34)
Otros gastos de gestión corriente		--	--
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(129.782,28)	(143.204,21)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	11	--	--
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	2.467.522,35	--
Deterioros y pérdidas		--	--
Resultados por enajenaciones y otras		2.467.522,35	--
Otros resultados		(12.524,30)	16.101,13
Gastos excepcionales		(42.085,97)	(3.632,50)
Ingresos excepcionales		29.561,67	19.733,63
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.525.020,75	427.634,35
Ingresos financieros		14.950,95	15.684,95
De participaciones en instrumentos de patrimonio		--	--
De valores negociables y otros instrumentos financieros		14.950,95	15.684,95
De terceros		14.950,95	15.684,95
Gastos financieros	14.5	(484.894,24)	(436.811,72)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(284.580,17)	(280.930,41)
Por deudas con terceros		(200.314,07)	(155.881,31)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		--	--
Diferencias de cambio		--	--
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		--	--
RESULTADO FINANCIERO		(469.943,29)	(421.126,77)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.055.077,46	6.507,58
Impuesto sobre beneficios	13.1	--	--
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		2.055.077,46	6.507,58
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		--	--
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	2.055.077,46	6.507,58



INMOSUPA, SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

	Notas	2025	2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	2.055.077,46	6.507,58
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		--	--
Efecto impositivo		--	--
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		--	--
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		--	--
Efecto impositivo		--	--
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		--	--
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		2.055.077,46	6.507,58

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Reservas (Nota 11.2)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	8.094.040,00	365.007,10	689.017,86	9.148.064,96
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	6.507,58	6.507,58
Operaciones con socios o propietarios				
Aumentos de capital	--	--	--	--
Otras variaciones del patrimonio neto				
Distribución de resultados	--	315.353,77	(689.017,86)	(373.664,09)
Otras variaciones	--			--
SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	8.094.040,00	680.360,87	6.507,58	8.780.908,45
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	2.055.077,46	2.055.077,46
Otras variaciones del patrimonio neto				
Distribución de resultados	--	650,76	(6.507,58)	(5.856,82)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	8.094.040,00	681.011,63	2.055.077,46	10.830.129,09

**INMOSUPA, SOCIMI, S.A.****Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****(Expresada en euros)**

CONCEPTO	Notas	2025	2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.055.077,46	6.507,58
2. Ajustes del resultado		(1.809.860,35)	569.585,32
Amortización del inmovilizado	5,6	129.782,28	143.204,21
Correcciones valorativas por deterioro	8.1	57.936,43	5.254,34
Variación de provisiones		-	-
Imputación de subvenciones	14	-	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	5	(2.467.522,35)	-
Ingresos financieros		(14.950,95)	(15.684,95)
Gastos financieros		484.894,24	436.811,72
Otros ingresos y gastos		-	-
3. Cambios en el capital corriente		(2.506.266,18)	1.686.520,74
Existencias		(61.502,94)	(859.380,58)
Deudores y otras cuentas para cobrar		(18.212,40)	(4.568,54)
Otros activos corrientes		-	(1.708,19)
Acreedores y otras cuentas para pagar		(2.426.550,84)	2.548.705,05
Otros pasivos corrientes		-	-
Otros activos y pasivos no corrientes		-	3.473,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(466.223,54)	(415.780,12)
Pagos de intereses		(484.894,24)	(436.811,72)
Cobros de intereses		14.950,95	15.684,95
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		3.719,75	5.346,65
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.727.272,61)	1.846.833,52
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		(3.214.248,46)	(3.558.985,61)
Empresas del grupo y asociadas		(279.139,34)	-
Inmovilizado intangible	6	-	-
Inmovilizado material	5	(152.482,16)	(44.699,26)
Inversiones inmobiliarias		(2.669.003,25)	(3.512.815,70)
Otros activos financieros		(113.623,71)	(1.470,65)
7. Cobros por desinversiones		4.291.661,18	-
Empresas del grupo y asociadas		-	-
Inmovilizado intangible		-	-
Inmovilizado material	5	233.561,09	-
Inversiones inmobiliarias		4.036.169,09	-
Otros activos financieros		21.931,00	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		1.077.412,72	(3.558.985,61)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(256.560,08)	3.998.468,01
Emisión de deudas		6.585.875,17	4.531.452,11
Deudas con entidades de crédito		4.390.855,58	2.892.608,08
Deudas con empresas del grupo y asociadas		2.191.832,59	1.638.844,03
Otras deudas	12	3.187,00	-
Devolución y amortización de deudas		(6.842.435,25)	(532.984,10)
Deudas con entidades de crédito		(4.754.650,25)	(532.984,10)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(2.052.000,00)	-
Otras deudas	1	(35.785,00)	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(5.856,82)	(373.664,09)
Dividendos		(5.856,82)	(373.664,09)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(262.416,90)	3.624.803,92
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.988.533,65	75.881,82
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		76.258,86	1.988.533,65



INMOSUPA, SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La empresa INMOSUPA, SOCIMI, S.A. (en adelante "La Sociedad") se constituyó como sociedad limitada en el año 2015 y fue inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña en el Tomo 3537, Folio 165, Hoja C53230.

La sociedad se transformó a Sociedad Anónima, cambiando su denominación a INMOSUPA SOCIMI, S.A., en la escritura otorgada el 10 de diciembre de 2019 ante el notario de A Coruña Juan Cora Guerreiro con el número 2513 de su orden de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña el 14 de enero de 2020.

La Sociedad cotiza en Euronext Access París desde el 6 de abril de 2020.

Su domicilio social y fiscal se encuentra situado en CL SOCORRO, 28, BAJO C, CP 15003, A CORUÑA.

La actividad principal es el alquiler de viviendas y de locales industriales, así como la promoción inmobiliaria de edificaciones.

Régimen SOCIMI, Ley 11/2009

Con fecha 27 de abril de 2018, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones que fueron incorporadas posteriormente a ésta mediante la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. La incorporación a dicho régimen fiscal fue aprobada por los accionistas de la Sociedad en fecha 26 de abril de 2018.

El objeto social de la Sociedad está dentro de los objetos sociales requeridos por las SOCIMI en el artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Asimismo, la ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 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 también se destinen a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley (sociedades con un objeto social principal correspondiente a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento).



2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo 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:

- a) del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y/o
- b) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

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

Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2025 y 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.

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 periodo 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 en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, 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 periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

1. Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado 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 periodo impositivo.

Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.



Dicho requisito se cumple por la Sociedad.

2. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros, importe que ha sido superado por la Sociedad, dando por tanto cumplimiento a dicho requisito.

Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se efectúen en bienes inmuebles deberán tasarse en el momento de su aportación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y a dicho fin, el experto independiente designado por el Registrador Mercantil habrá de ser una de las sociedades de tasación previstas en la legislación del mercado hipotecario. Igualmente, se exigirá tasación por una de las sociedades de tasación señaladas para las aportaciones no dinerarias que se efectúen en inmuebles para la constitución o ampliación del capital de las entidades señaladas en la letra c) del artículo 2.1 de esta Ley.

Sólo podrá haber una clase de acciones. La Sociedad cumple con este requisito, tal y como figura en la nota 11 de la presente memoria.

Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A.». Dicho requisito se cumple por la Sociedad.

3. Asimismo, según se describe en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participen que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley, 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:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.
- El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos establecidos en los requisitos de inversión, siendo reinvertido el resto de dichos beneficios en el plazo de los tres años posteriores a dicha transmisión, y en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad.
- Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

Dicho requisito se cumple por la Sociedad

Según se establece en la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, 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 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 socios 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.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que procede de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del Impuesto de Sociedades y se devengará el día de acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración y serán sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior, aprobadas por la Junta de Accionistas el 25 de junio de 2025.



2.3 Principios contables no obligatorios aplicados.

No se han dado circunstancias especiales que conlleven la no aplicación de alguno de los principios contables que rigen lo dispuesto en el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La Sociedad ha elaborado sus cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas por los Administradores, bajo el principio de empresa en funcionamiento, considerando la situación patrimonial y financiera de la Sociedad, así como las previsiones de tesorería disponibles a la fecha de formulación. Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 5.385.923,58 euros (en 2024 de 142.404,01 euros, también negativo). No obstante, cuenta con la estructura patrimonial necesaria para acceder a nuevas fuentes de financiación, por lo que ha formulado sus cuentas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

En consecuencia, los Administradores consideran adecuado formular las presentes cuentas anuales aplicando el principio de empresa en funcionamiento, al estimar que la Sociedad dispondrá de los recursos financieros suficientes para atender sus compromisos en el curso normal de su actividad.

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los miembros del Consejo de Administración han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

En la fecha de cierre del ejercicio no existen supuestos clave acerca del futuro, ni otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre que lleven asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio.

2.5 Agrupación de partidas.

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

2.6 Elementos recogidos en varias partidas.

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

2.7 Cambios en criterios contables.

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



2.8 Corrección de errores.

Las cuentas del ejercicio 2025 no presentan ajustes contra reservas.

2.9 Importancia relativa.

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2025.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025, formulada por el Consejo de Administración y que se espera sea aprobada por la Junta de General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	2.055.077,46	6.507,58
	2.055.077,46	6.507,58
Aplicación		
A reserva legal	205.507,75	650,76
A reservas voluntarias	708.719,21	--
A dividendos	1.140.850,51	5.856,82
	2.055.077,47	6.507,58

La distribución de dividendos propuesta por la Sociedad es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Dividendos distribuidos	1.140.850,51	5.856,82
	1.140.850,51	5.856,82

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (Nota 11.2).

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



4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

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

Los activos intangibles de la Sociedad se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Aplicaciones informáticas

La partida de aplicaciones informáticas se corresponde con el coste de adquisición. Su amortización se realiza de forma lineal a largo de su vida útil estimada de 5 años.

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

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

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

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos después del 1 de enero de 2008, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

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 vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.



Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años vida útil
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Mobiliario y enseres	10
Equipos para procesos de información	4
Elementos de transporte	6

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

4.3 Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica en este epígrafe los inmuebles destinados total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios que el inmovilizado material.

La amortización de las construcciones registradas en inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada en 50 años.

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

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

4.5 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.



Sociedad como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo.

La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.6 Activos financieros

Clasificación y valoración

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

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

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

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes.

En todo caso, los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen en esta categoría. La Sociedad considera que un activo financiero se mantiene para negociar cuando se cumple al menos una de las siguientes tres circunstancias:

- a) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma 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.
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.



Además de lo anterior, la Sociedad tiene la posibilidad, en el momento del reconocimiento inicial, de designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría (lo que suele denominarse "opción de valor razonable"). Esta opción se puede elegir si se elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente a valor razonable que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (esto es, no se capitalizan).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (resultado financiero).

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluyen los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones:

- El instrumento financiero no se mantiene para negociar ni procede clasificarlo a coste amortizado.
- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Además, la Sociedad tiene la opción de clasificar (de forma irrevocable) en esta categoría inversiones en instrumentos de patrimonio, siempre que no se mantengan para negociar, ni deban valorarse al coste (ver categoría de coste más adelante).

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

La valoración posterior es a valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias y no en patrimonio neto.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados (ingreso financiero).

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).



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

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

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

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

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

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

Baja de balance de activos financieros

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

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



activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros conforme a las siguientes situaciones:

- a) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han transferido de manera sustancial. El activo transferido se da de baja de balance y la Sociedad reconoce el resultado de la operación: 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, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto.

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado o valor razonable con cambios en patrimonio neto

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

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

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

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

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

Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en patrimonio neto

En este tipo de inversiones, la Sociedad asume que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.



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

En el caso de que se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

4.7 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Pasivos financieros a coste amortizado



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En esta categoría la Sociedad incluye los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- Son pasivos que se mantienen para negociar. Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando cumpla una de las siguientes condiciones:
 - Se emite o asume principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo (por ejemplo, obligaciones y otros valores negociables emitidos cotizados que la empresa pueda comprar en el corto plazo en función de los cambios de valor).
 - Es una obligación que un vendedor en corto tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados ("venta en corto").



- Forma 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.
 - Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.
- Desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado irrevocablemente para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias ("opción de valor razonable"), debido a que:
- Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
 - Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros que se gestiona y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilite información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.
- Opcionalmente y de forma irrevocable, se podrán incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos con derivado implícito separable.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial la empresa valora los pasivos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de balance de pasivos financieros

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

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.
- La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.



4.8 Valor razonable

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

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

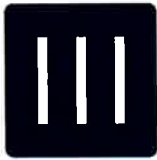
En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas son consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, utilizándose, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Asimismo, tienen en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La Sociedad evalúa la efectividad de las técnicas de valoración que utiliza de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.



4.9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.10 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

4.11 Compromisos con el personal

La Sociedad no tiene un plan de pensiones de jubilación para sus empleados, estando las obligaciones al respecto cubiertas por la Seguridad Social.

Las indemnizaciones a pagar a empleados por despidos que pudieran producirse como consecuencia de reajustes en plantilla u otros motivos no imputables a ellos se calculan en base a los años de servicio. Cualquier gasto por este concepto se contabiliza en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que existe una expectativa válida frente a los terceros afectados.



4.12 Impuesto sobre beneficios

Régimen tributario SOCIMI

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota1).

Los miembros del Consejo de Administración realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los miembros del Consejo de Administración es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos periodos; lo que se haría, en caso de ser preciso, de forma prospectiva.

Régimen general

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuestos diferidos reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.



Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

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

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

El ciclo normal de explotación es inferior al año.

4.14 Ingresos y gastos

Los ingresos se reconocen cuando se presta el servicio y es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad.

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

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

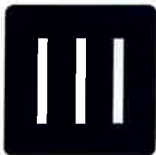
- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar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

Reconocimiento

La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Para cada obligación a cumplir que se identifique, la Sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Los costes incurridos en la producción o fabricación del producto se contabilizan como existencias.



Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

4.15 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro.

Las operaciones en moneda extranjera se valoran en euros a los tipos de cambio vigentes en el momento de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de balance. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que surjan.

Las partidas no monetarias valoradas a coste histórico se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de la transacción.

4.16 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

4.17 Transacciones con partes vinculadas

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

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

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.



- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

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

4.18 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por la Sociedad frente a los terceros afectados.

4.19 Existencias

Se incluyen como existencias los terrenos a urbanizar y urbanizados, las promociones en curso, las viviendas, locales y garajes construidos, y otros inmuebles que, en principio, van a ser destinados a la venta.

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable, el menor, formado por los gastos directos contratados con terceros imputables a cada promoción (terrenos o solares, honorarios de redacción de proyectos técnicos y de dirección facultativa, licencias administrativas, ejecución de obras, control de calidad, gastos notariales y registrales, impuestos, gastos financieros, etc.), no incorporándose costes indirectamente imputables a los activos, necesarios para su producción.

Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o que corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la construcción. El inicio de la capitalización de dichos gastos coincide normalmente en el tiempo con la ejecución de las obras físicas de adaptación de los terrenos y finaliza a la terminación de la construcción. Asimismo, si durante el período de adaptación o construcción de la promoción se produce una interrupción en las obras, los gastos financieros asociados no serán capitalizados mientras dure dicha situación.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su valor registrado en libros.



Dichas correcciones son objeto de reversión si las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias hubiesen dejado de existir, reconociéndose como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En este sentido, y con carácter anual la Sociedad evalúa las posibles correcciones valorativas de sus existencias, mediante tasaciones realizadas por técnicos especializados independientes y/o técnicos de la Sociedad, basadas en:

- Referencias a transacciones recientes
- Testigos de mercado de inmuebles de naturaleza similar a los de la Sociedad
- Método de descuento de flujos de efectivo futuros estimados.

En caso de que se cambie el destino de un inmueble registrado en existencias, como consecuencia de su arrendamiento operativo, dicho inmueble se clasifica como inversión inmobiliaria.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2025					
<u>Coste</u>					
Aplicaciones informáticas	6.015,00	--	--	--	6.015,00
	6.015,00	--	--	--	6.015,00
<u>Amortización acumulada</u>					
Aplicaciones informáticas	(3.244,25)	(1.175,00)	--	--	(4.419,25)
	(3.244,25)	(1.175,00)	--	--	(4.419,25)
Valor neto contable	2.770,75				1.595,75
Ejercicio 2024					
<u>Coste</u>					
Aplicaciones informáticas	6.015,00	--	--	--	6.015,00
	6.015,00	--	--	--	6.015,00
<u>Amortización acumulada</u>					
Aplicaciones informáticas	(2.065,80)	(1.178,45)	--	--	(3.244,25)
	(2.065,80)	(1.178,45)	--	--	(3.244,25)
Valor neto contable	3.949,20				2.770,75

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 existen bienes del inmovilizado intangible en uso y totalmente amortizados por 140,00 euros, correspondientes al dominio y hosting de Inmosupa.

La Sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inmovilizado intangible, ni existen bienes del inmovilizado intangible en el extranjero.



6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2025					
<u>Coste</u>					
Terrenos y construcciones	--	--	--	--	--
Instalaciones técnicas y otros inmovilizado material	682.026,75	37.274,32	(65.469,34)	--	653.831,73
Inmovilizado en curso	236.381,44	115.207,84	--	--	351.589,28
	918.408,19	152.482,16	(65.469,34)	--	1.005.421,01
<u>Amortización acumulada</u>					
Terrenos y construcciones	--	--	--	--	--
Instalaciones técnicas y otros inmovilizado material	(250.768,27)	(63.431,30)	18.233,89	--	(295.965,68)
	(250.768,27)	(63.431,30)	18.233,89	--	(295.965,68)
Valor neto contable	667.639,92				709.455,33
Ejercicio 2024					
<u>Coste</u>					
Terrenos y construcciones	--	--	--	--	--
Instalaciones técnicas y otros inmovilizado material	661.066,99	20.959,76	--	--	682.026,75
Inmovilizado en curso	212.641,94	23.739,50	--	--	236.381,44
	873.708,93	44.699,26	--	--	918.408,19
<u>Amortización acumulada</u>					
Terrenos y construcciones	--	--	--	--	--
Instalaciones técnicas y otros inmovilizado material	(184.902,07)	(65.866,20)	--	--	(250.768,27)
	(184.902,07)	(65.866,20)	--	--	(250.768,27)
Valor neto contable	688.806,86				667.639,92

6.1 Descripción de los principales movimientos

Al igual que en el ejercicio anterior, las altas del ejercicio se deben principalmente a la realización de reformas en las inversiones que tiene la Sociedad.

Durante el ejercicio 2025, se reconocen altas y bajas en relación con la reforma y posterior venta de un inmueble sito en calle Bailén de A Coruña.

6.2 Otra información

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 existen bienes del inmovilizado material en uso y totalmente amortizados según el siguiente detalle:

(Euros)	2025	2024
Mobiliario	4.128,69	776,40
Equipos para procesos de información	5.792,72	2.147,72
	9.921,41	2.924,12

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro significativas para ningún inmovilizado material individual.



Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no posee bienes del inmovilizado material situados en el extranjero.

En 2025 se registran adquisiciones de inmovilizado a empresas vinculadas por importe de 16.324,84 euros. Y 130.783,01 euros de obras de reforma del inmovilizado en curso de C/Orzan.

Todos los bienes del inmovilizado material de la Sociedad están libres de cargas hipotecarias o pignoratias, tampoco existe ningún tipo de prenda o reserva de dominio sobre los bienes del inmovilizado material.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos (Nota 9)	Saldo final
Ejercicio 2025					
<u>Coste</u>					
Terrenos	9.311.899,41	--	(993.727,29)	818.598,48	9.136.770,60
Construcciones	9.367.103,02	2.669.003,25	(872.183,00)	2.397.343,46	13.561.266,73
	18.679.002,43	2.669.003,25	(1.865.910,29)	3.215.941,94	22.698.037,33
<u>Amortización acumulada</u>					
Construcciones	(551.858,70)	(65.175,98)	110.937,91	--	(506.096,77)
	(551.858,70)	(65.175,98)	110.937,91	--	(506.096,77)
Valor neto contable	18.127.143,73				22.191.940,56
Ejercicio 2024					
<u>Coste</u>					
Terrenos	9.095.147,37	216.752,04	--	--	9.311.899,41
Construcciones	6.071.039,36	3.296.063,66	--	--	9.367.103,02
	15.166.186,73	3.512.815,70	--	--	18.679.002,43
<u>Amortización acumulada</u>					
Construcciones	(475.699,14)	(76.159,56)	--	--	(551.858,70)
	(475.699,14)	(76.159,56)	--	--	(551.858,70)
Valor neto contable	14.690.487,59				18.127.143,73

7.1 Descripción de los principales movimientos

En inversiones inmobiliarias se registran las diversas propiedades que la Sociedad tiene alquiladas a terceros.

Las principales altas del ejercicio 2025 y 2024, se corresponden a la reforma y rehabilitación del Hotel Artola situado en Marbella; y a la rehabilitación de los inmuebles situados en la C/Orzán 127 y 132 de A Coruña.

Durante 2025, se han registrado bajas en inversiones del inmueble situado en calle Bailén nº2 de A Coruña, de un local en Ortega y Gasset de Madrid y varios apartamentos situados en Paseo de la Ría.



7.2 Otra información

No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas y en uso al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

En 2025 se registran adquisiciones a empresas vinculadas por importe de 573.873,38 euros, en concepto de obras de reforma del Hotel Artola.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias.

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias como garantía con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2025 de 2.572.602,74 euros (2.165.238,32 euros al 31 de diciembre de 2024), de un préstamo hipotecario para inversiones varias por importe de 726.823,15 euros a dicha fecha (1.791.838,42 euros a 31 de diciembre de 2024) (Nota 11.1).

8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, sin considerar los saldos deudores con Administraciones Públicas que se muestran en la Nota 13, al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Activos financieros a largo plazo				
Activos a coste amortizado	53.930,65	68.005,65	53.930,65	68.005,65
	53.930,65	68.005,65	53.930,65	68.005,65
Activos financieros a corto plazo				
Activos a coste amortizado	448.603,42	48.493,81	448.603,42	48.493,81
	448.603,42	48.493,81	448.603,42	48.493,81
	502.534,07	116.499,46	502.534,07	116.499,46

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Activos financieros no corrientes				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	--	--	--	--
Inversiones financieras a largo plazo	53.930,65	68.005,65	53.930,65	68.005,65
	53.930,65	68.005,65	53.930,65	68.005,65
Activos financieros corrientes				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas				
Créditos a empresas	279.139,34	--	279.139,34	--
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	46.665,34	39.069,80	46.665,34	39.069,80
Inversiones financieras a corto plazo	122.798,74	9.424,01	122.798,74	9.424,01
	448.603,42	48.493,81	448.603,42	48.493,81
	502.534,07	116.499,46	502.534,07	116.499,46

8.1 Activos a coste amortizado

El detalle de los activos financieros incluidos en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:



(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Activos financieros no corrientes				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	--	--	--	--
Inversiones financieras a largo plazo	53.930,65	68.005,65	53.930,65	68.005,65
	53.930,65	68.005,65	53.930,65	68.005,65
Activos financieros corrientes				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas				
Créditos a empresas	279.139,34	--	279.139,34	--
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	46.665,34	39.069,80	46.665,34	39.069,80
Inversiones financieras a corto plazo	122.798,74	9.424,01	122.798,74	9.424,01
	448.603,42	48.493,81	448.603,42	48.493,81
	502.534,07	116.499,46	502.534,07	116.499,46

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe del balance adjunto al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	28.710,38	39.069,80
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15.2)	17.954,96	--
	46.665,34	39.069,80

Correcciones valorativas

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios se presenta neto de las correcciones por deterioro. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se han registrado correcciones por deterioro.

8.2 Compensaciones de activos financieros

No se han compensado, a efectos de presentación, activos financieros con otros pasivos de la Sociedad.

9. EXISTENCIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las existencias son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos (Nota 7)	Saldo final
Ejercicio 2025					
Comerciales	2.656.369,16	559.572,78	--	(3.215.941,94)	--
Anticipos a proveedores	626.446,02	156.336,24	(654.406,08)	--	128.376,18
	3.282.815,18	715.909,02	(654.406,08)	(3.215.941,94)	128.376,18
Ejercicio 2024					
Comerciales	1.485.436,68	1.170.932,48	--	--	2.656.369,16
Anticipos a proveedores	937.997,92	102.633,05	(414.184,95)	--	626.446,02
	2.423.434,60	1.273.565,53	(414.184,95)	--	3.282.815,18



Los anticipos a proveedores están vinculados a la reforma llevada a cabo en el Hotel Artola.

No se han producido movimientos por correcciones valorativas en el presente ejercicio, no figurando registrado importe alguno por este concepto en el balance adjunto.

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Caja	520,31	506,15
Cuentas corrientes a la vista	75.736,55	1.988.027,50
	76.256,86	1.988.533,65

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

11. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

11.1 Capital escriturado

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social de la Sociedad está representado por 8.094.040 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

La Sociedad no ha adquirido acciones propias durante el ejercicio 2025 ni 2024.

El detalle de los principales partícipes en el capital al 31 de diciembre es el siguiente:

	2025	2024
Fundoland, S.L.	88,25%	88,25%
Pablo Iglesias Mosquera	5,88%	5,88%
Susana García Cacheiro	5,88%	5,88%
	100,00%	100,00%

La totalidad de las acciones de la Sociedad fueron admitidas a cotización en fecha 6 de abril de 2020 en el Mercado EURONEXT ACCESS PARIS.

11.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas y los resultados de ejercicios anteriores son los siguientes:



(Euros)	Distribución del			
	Saldo inicial	resultado	Dividendos	Saldo final
Ejercicio 2025				
Reserva legal	96.744,83	650,76	--	97.395,59
Reservas voluntarias	583.616,04	--	--	583.616,04
	680.360,87	650,76	--	681.011,63
Ejercicio 2024				
Reserva legal	27.843,04	68.901,79	--	96.744,83
Reservas voluntarias	337.164,06	246.451,98	--	583.616,04
	365.007,10	315.353,77	--	680.360,87

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Reservas voluntarias

Son de libre disposición, en la medida que no exista resultados negativos pendientes de compensar.

12. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre, sin considerar los saldos acreedores con Administraciones Públicas que se muestran en la Nota 13, es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a largo plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado	820.826,62	2.077.606,59	5.920.043,00	7.864.641,00	6.740.869,62	9.942.247,59
	820.826,62	2.077.606,59	5.920.043,00	7.864.641,00	6.740.869,62	9.942.247,59
Pasivos financieros a corto plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado	3.402.072,86	2.509.087,56	2.632.892,62	2.878.693,51	6.034.965,48	5.387.781,07
	3.402.072,86	2.509.087,56	2.632.892,62	2.878.693,51	6.034.965,48	5.387.781,07
	4.222.899,48	4.586.694,15	8.552.935,62	10.743.334,51	12.775.835,10	15.330.028,66

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:



(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	820.826,62	2.077.606,59	172.043,00	204.641,00	992.869,62	2.282.247,59
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15.2)	--	--	5.748.000,00	7.660.000,00	5.748.000,00	7.660.000,00
	820.826,62	2.077.606,59	5.920.043,00	7.864.641,00	6.740.869,62	9.942.247,59
Pasivos financieros corrientes						
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 15.2)	--	--	2.163.000,98	111.168,39	2.163.000,98	111.168,39
Deudas a corto plazo	3.402.072,86	2.509.087,56	--	(457,07)	3.402.072,86	2.508.630,49
Acreedores varios	--	--	417.681,79	524.829,35	417.681,79	524.829,35
Anticipos de clientes	--	--	--	2.243.152,84	--	2.243.152,84
	3.402.072,86	2.509.087,56	2.632.892,62	2.878.693,51	6.034.965,48	5.387.781,07
	4.222.899,48	4.586.694,15	8.552.935,62	10.743.334,51	12.775.835,10	15.330.028,66

Dentro del epígrafe de "Acreedores varios", existen saldos con partes vinculadas por importe total de 42.373,78 euros (1.994.26 euros al 31 de diciembre de 2024).

12.1 Pasivos financieros a coste amortizado - Deudas con entidades de crédito

Las deudas a corto plazo se componen de las líneas de crédito formalizadas por la Sociedad:

(Euros)	2025	2024
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	820.826,62	2.077.606,59
	820.826,62	2.077.606,59
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	3.402.072,86	2.509.953,66
Intereses a corto plazo de deudas con entidades de crédito	--	(866,10)
	3.402.072,86	2.509.087,56
	4.222.899,48	4.586.694,15

El detalle de los préstamos y créditos de entidades de crédito es el siguiente:

(Euros)	2.025			2.024		
	Importe concedido	Disponible	Dispuesto	Importe concedido	Disponible	Dispuesto
Ejercicio 2025						
Préstamos	9.800.000,00	--	(3.882.043,90)	7.800.000,00	--	(4.288.434,94)
Confirming	334.000,00	(6.851,34)	(340.851,34)	375.000,00	79.004,81	(295.995,19)
Anticipo facturas	--	--	--	--	--	--
Tarjetas	12.000,00	11.995,76	(4,24)	12.000,00	9.735,98	(2.264,02)
	10.146.000,00	5.144,42	(4.222.899,48)	8.187.000,00	88.740,79	(4.586.694,15)

El detalle de los vencimientos de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo es el siguiente:



Año	2025	Año	2024
2026	3.402.072,86	2025	610.857,27
2027	320.781,66	2026	562.982,57
2028	172.119,93	2027	417.733,49
2029	197.436,43	2028	326.698,48
2030 y siguientes	130.488,60	2029 y siguientes	159.334,78
4.222.899,48		2.077.606,59	

El 12 de junio de 2019, Abanca concedió un préstamo hipotecario con objeto de financiar la adquisición de varias inversiones con fecha de vencimiento el 1 de julio de 2029. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre el terreno y la construcción financiados, los cuales tenían un valor neto contable a 31 de diciembre de 2025 de 2.572.602,74 euros (2.165.238,32 euros a 31 de diciembre de 2024) (Nota 7.2).

12.2 Compensaciones de pasivos financieros

No se han compensado, a efectos de presentación, pasivos financieros con otros activos de la Sociedad.

13. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2025	2024
Activo por impuesto corriente	1.626,90	5.346,65
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3,89	44.185,50
I.V.A.	3,89	44.185,50
I.B.I	--	--
	1.630,79	49.532,15
Otras deudas con Administraciones Públicas		
I.V.A	--	--
I.R.P.F.	(4.511,78)	(133.653,06)
Seguridad Social	(1.309,68)	(1.997,66)
	(5.821,46)	(135.650,72)

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. En opinión de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

13.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:



(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2025						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
Operaciones continuadas	--	--	2.055.077,46	--	--	--
			2.055.077,46	--	--	--
Impuesto sobre Sociedades						
Operaciones continuadas	--	--	--	--	--	--
			--	--	--	--
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			2.055.077,46			--
Base tributación al 0% (exenta)	--	--	--	--	--	--
Base imponible (resultado fiscal)			2.055.077,46			--
Ejercicio 2024						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
Operaciones continuadas	--	--	6.507,58	--	--	--
			6.507,58	--	--	--
Impuesto sobre Sociedades						
Operaciones continuadas	--	--	--	--	--	--
			--	--	--	--
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			6.507,58			--
Base tributación al 0% (exenta)	--	--	--	--	--	--
Base imponible (resultado fiscal)			6.507,58			--

La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos es la siguiente:

(Euros)	2025		2024	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	2.055.077,46	--	6.507,58	--
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 25%)	--	--	--	--
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	--	--	--	--

La base imponible del impuesto coincide sustancialmente con el resultado fiscal derivado de actividades acogidas al régimen SOCIMI, tributando al tipo del 0%, por lo que la cuota íntegra y el gasto por impuesto corriente son nulos.

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), regulado por la Ley 11/2009, tributando al tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades respecto de las rentas que cumplen los requisitos establecidos en dicha normativa.

Como consecuencia de ello, no se ha registrado gasto por Impuesto sobre Sociedades en los ejercicios 2025 y 2024, al corresponder los ingresos y resultados obtenidos a operaciones amparadas por dicho régimen fiscal especial.

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades a pagar es el siguiente:



(Euros)	2025	2024
Impuesto corriente		--
Deducciones y retenciones		--
Retenciones	585,68	--
Pagos a cuenta	(585,68)	(5.346,65)
Impuesto sobre Sociedades a pagar / (devolver)	--	(5.346,65)

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Segmentación por actividad		
Arrendamiento de inmuebles	878.347,96	976.546,80
Nacional	878.347,96	976.546,80
Unión Europea	--	--
Resto del mundo	--	--
Venta de inmuebles	--	--
	878.347,96	976.546,80

Todos los servicios y ventas se realizan en el territorio nacional.

Los saldos de contratos con clientes se corresponden principalmente con las cuentas a cobrar clasificadas en el epígrafe de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios de corto plazo" que recoge los derechos a recibir efectivo, así como los pasivos contractuales clasificados como "Anticipos de Clientes" que recogen principalmente los compromisos de venta de los servicios de la compañía.

14.2 Consumo de mercaderías

El detalle de los consumos de mercaderías de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Consumo de mercaderías		
Compras de mercaderías	--	1.170.932,48
Variación de existencias de mercaderías	--	(1.170.932,48)
	--	--

14.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:



(Euros)	2025	2024
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	63.745,72	61.697,59
	63.745,72	61.697,59
Seguridad social	20.139,99	19.383,59
Otras cargas sociales	796,48	775,38
	20.936,47	20.158,97
	84.682,19	81.856,56

14.4 Servicios exteriores

El detalle del epígrafe "Otros gastos de explotación – Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Arrendamientos	4.251,36	3.720,00
Reparaciones y conservación	36.533,36	16.676,24
Servicios profesionales independientes	204.726,44	107.738,33
Transportes	490,00	
Primas de seguros	8.555,99	10.666,73
Servicios bancarios	3.683,57	6.182,71
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	--	1.659,33
Suministros	9.214,41	9.058,24
Otros servicios	157.430,40	112.134,30
	424.885,53	267.835,88

14.5 Gastos financieros

El detalle del epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Intereses de créditos a empresas del grupo (Nota 14.2)	--	--
Otros ingresos financieros	(14.950,95)	(15.684,95)
	(14.950,95)	(15.684,95)

(Euros)	2025	2024
Intereses por deudas con empresas del grupo (Nota 15.2)	284.580,17	280.930,41
Intereses por deudas a terceros	200.314,07	155.881,31
	484.894,24	436.811,72

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

15.1 Consejo de Administración y Alta Dirección



A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Consejo de Administración no ha percibido retribución alguna por su condición de administrador, ni mantiene compromisos de complementos de pensiones y seguros de vida.

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tenía personal contratado con la categoría de Alta Dirección.

Los miembros del Consejo de Administración y las personas vinculadas a que se refiere el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a la Sociedad que no existen situaciones de conflicto de interés con la actividad de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los miembros del Consejo de Administración para cubrir posibles daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo.

15.2 Saldos y transacciones con partes vinculadas

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

(Euros)		
ANMIRA GALAICA INMOBILIARIA S.L.	Accionista	Empresa del grupo
FRIGORIFICA BOTANA, S.L.		Partes Vinculadas
FUNDOLAND, S.L.		Partes Vinculadas
GRAN CARENA PROMOCIONES		Partes Vinculadas
PABLO IGLESIAS PESCADOS Y MARISCOS, S.L.		Partes Vinculadas
PESCADOS MIJESÁN		Partes Vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos por la Sociedad con empresas vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Proveedores (Nota 12)	Clientes (Nota 8.1)	Créditos a corto plazo (Nota 12)	Deudas a largo plazo (Nota 12)	Deudas a corto plazo (Nota 12)
Ejercicio 2025					
ANMIRA GALAICA INMOBILIARIA S.L.	3.702,18	17.954,96	--	--	--
FRIGORIFICA BOTANA, S.L.	20.438,11	--	--	2.115.000,00	2.074.111,22
FUNDOLAND, S.L.	22.091,19	--	279.208,82	--	1.750,14
PABLO IGLESIAS PESCADOS Y MARISCOS, S.L.	72,60	--	--	3.553.000,00	82.566,47
PESCADOS MIJESÁN	--	--	--	80.000,00	4.573,15
	25.865,97	17.954,96	279.208,82	5.748.000,00	2.158.427,83
Ejercicio 2024					
ANMIRA GALAICA INMOBILIARIA S.L.	--	--	--	--	--
FRIGORIFICA BOTANA, S.L.	--	--	--	4.150.000,00	17.546,59
FUNDOLAND, S.L.	1.776,46	--	--	270.000,00	7.209,67
PABLO IGLESIAS PESCADOS Y MARISCOS, S.L.	217,80	--	--	3.240.000,00	86.412,13
	1.994,26	--	--	7.660.000,00	111.168,39



Los préstamos con sociedades vinculadas, devenga un tipo de interés del 4 por ciento.

La sociedad Fundoland, S.L. es la actual accionista mayoritaria del capital de la Sociedad tal como se indica en la Nota 11.1.

El detalle de las transacciones realizadas por la Sociedad con empresas vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Servicios recibidos	Servicios prestados	Compras	Ventas	Gastos financieros (Nota 14.6)	Activación Inversiones inmobiliarias e Inmovilizado	Activación en Existencias
Ejercicio 2025							
ANMIRA GALAICA INMOBILIARIA S.L.	4.251,36	26.637,80	518.684,27	--	--	639.299,96	--
FRIGORIFICA BOTANA, S.L.	2.754,13	--	--	--	133.278,35	--	--
FUNDOLAND, S.L.	8.973,89	--	--	--	4.249,87	--	--
GRAN CARENA PROMOCIONES	--	--	--	--	--	69.091,70	--
PABLO IGLESIAS PESCADOS Y MARISCOS, S.L.	--	--	--	--	142.478,80	--	--
PESCADOS MUJESÁN	--	--	--	--	4.573,15	--	--
	15.979,38	26.637,80	518.684,27	--	284.580,17	708.391,66	--
Ejercicio 2024							
ANMIRA GALAICA INMOBILIARIA S.L.	4.820,00	--	--	28.317,60	--	12.944,40	1.105.339,22
FRIGORIFICA BOTANA, S.L.	110,79	--	--	--	174.248,77	--	--
FUNDOLAND, S.L.	7.057,84	--	--	--	8.900,82	--	--
PABLO IGLESIAS PESCADOS Y MARISCOS, S.L.	900,00	--	--	--	106.681,64	--	--
	12.888,63	--	--	28.317,60	289.831,23	12.944,40	1.105.339,22

16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido acontecimientos dignos de mención, con posterioridad al 31 de diciembre de 2025, que pudiesen suponer un ajuste a las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Sociedad procedió a la cancelación anticipada de determinadas deudas financieras vigentes a 31 de diciembre de 2025. Simultáneamente, formalizó nuevas operaciones de financiación con la entidad financiera ABANCA, con el fin de adecuar la estructura financiera de la Sociedad a sus necesidades operativas y de inversión.

17. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible a los saldos deudores por operaciones comerciales y con las Administraciones Públicas. Por la positiva experiencia y tradición de sucesivos ejercicios anteriores y la elevada solvencia de los clientes en los que se concentra el riesgo, se estima que el riesgo de crédito no es relevante.

La Sociedad no tiene riesgo de liquidez significativo ya que sus clientes y las instituciones en las que mantiene su tesorería son en general entidades de elevada solvencia en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Los principales activos financieros de la Sociedad se concentran en instrumentos financieros a corto plazo, que figuran en libros por su coste.

18. OTRA INFORMACIÓN



18.1 Estructura del personal

Las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías son las siguientes:

Categoría	2.025			2.024		
	Número de personas empleadas al			Número de personas empleadas al		
	final del ejercicio			final del ejercicio		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administrativos	1,00	1,00	2,00	2,00	1,00	3,00
	1,00	1,00	2,00	2,00	1,00	3,00

La Sociedad no tiene personal en plantilla con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

18.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios abonados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido de 7.600 euros en 2025 (2024 de 7.600,00 euros).

18.3 Información sobre medioambiente

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar provisión alguna en tal sentido.

No se han realizado inversiones en activos destinados a la protección del medioambiente y no se ha incurrido en gastos de esa naturaleza en este ejercicio ni en el anterior.

18.4 Derechos de emisión de gases de efecto invernadero

La Sociedad no emite gases de efecto invernadero de conformidad con las actividades que efectivamente realiza a tenor de su objeto social. En este sentido, no hay gastos del ejercicio por este concepto, ni provisiones por derechos de emisión de los citados gases.

Asimismo, la Sociedad no recibe subvenciones por derechos de emisión ni prevé la realización de contratos de futuro.

A la Sociedad no se le han impuesto sanciones por este concepto o medidas de carácter provisional en los términos previstos en la Ley 1/2005.

18.5 Litigios y reclamaciones

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad mantiene abiertos diversos procedimientos judiciales en calidad de demandante:

Procedimiento de ejecución de títulos judiciales nº 152/2021-F, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 13 de A Coruña, frente a un tercero, en reclamación de 26.762,65 euros. De acuerdo con la información facilitada por los asesores jurídicos de la Sociedad, existen dudas significativas sobre la recuperabilidad de dicho importe debido a la previsible situación de insolvencia de la parte demandada.



Procedimiento ordinario nº 746/2022, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de A Coruña, en reclamación de rentas arrendaticias impagadas y de una indemnización por daños ocasionados en un inmueble arrendado, por importe total de 6.373,19 euros. Con fecha 26 de noviembre de 2024 se dictó sentencia estimando parcialmente la demanda y reconociendo a favor de la Sociedad un importe de 969,84 euros. Frente a dicha resolución la Sociedad interpuso recurso de apelación, que se encuentra pendiente de resolución por la Audiencia Provincial de A Coruña a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

Los Administradores consideran que la resolución de los citados procedimientos no tendrá un impacto significativo sobre la situación patrimonial o financiera de la Sociedad, sin perjuicio de la eventual recuperación de los importes reclamados.

18.6 Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores. Disposición adicional tercera “Deber de información” de la Ley 15/2011, de 5 de julio

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2025	2024
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	11,86	5,00
Ratio de operaciones pagadas	6,29	3,00
Ratio de operaciones pendientes de pago	27,71	2,00
(euros)		
Total pagos realizados	1.336.444,91	982.520,00
Total pagos pendientes	469.891,64	524.829,35

El volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores es el siguiente:

Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido	2025	
Volumen	1.307.903,78	97,86%
Nº de facturas	492	97,81%

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

En cumplimiento de las obligaciones de información establecidas en el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre (modificado por Disposición final. 2ª de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal (efectos para periodos iniciados a partir de 01/01/2021), por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se indican los siguientes aspectos:

1. Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley:

Las reservas a 31 de diciembre de 2018 ascendían a 219.650,38 euros.

2. Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de



gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

Al cierre del ejercicio 2025 las reservas ascendían a la cantidad de 461.361,25 euros (460.710,57 euros al cierre del ejercicio 2024), con el siguiente detalle:

- Reserva Legal: 97.395,59 euros (96.744,83 al 31 de diciembre de 2024) y
 - Reservas Voluntarias: 363.965,74 euros (363.965,74 euros a 31 de diciembre de 2024).
3. 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 cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:
- Los dividendos distribuidos con cargo a los beneficios del ejercicio 2018 en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, ascienden a la cantidad de 54.333,14 euros.
 - En el ejercicio 2020 no se han distribuido dividendos ya que en el ejercicio 2019 la Sociedad incurrió en pérdidas.
 - En el ejercicio 2021 se han distribuido dividendos por importe de 23.783,86 euros.
 - En el ejercicio 2022 se han distribuido dividendos por importe de 30.784,99 euros.
 - En el ejercicio 2023 se han distribuido dividendos por importe de 4.299,75 euros.
 - En el ejercicio 2024 se han distribuido dividendos por importe de 373.664,09 euros.
 - En el ejercicio 2025 se han distribuido dividendos por importe de 5.856,82 euros.
4. En el caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general:

No es de aplicación.

5. Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren los puntos 3 y 4 anteriores:

(Euros)	2024	2023	2022	2021
Dividendos distribuidos	5.856,82	373.664,09	4.299,75	30.784,99
Fecha del Acta	25/06/2025	07/05/2024	12/06/2023	30/06/2022

6. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley:

Ver Anexo I.

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

Ver Anexo I.



8. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas: No es de aplicación.
9. No tiene participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009



ANEXO I - RELACIÓN INMUEBLES INMOSUPA A 31/12/2025

DIRECCIÓN	MUNICIPIO	TIPO DE ACTIVO	Nº VIVIENDAS	FECHA ADQUISIÓN
c/ Juan Flórez, nº 49	A Coruña	Local comercial	Local comercial	06/11/2015
c/ Calvo Sotelo, nº 1	A Coruña	Local comercial	Bajo y entreplanta	12/01/2016
c/ Pastor Díaz	A Coruña	Oficina y trastero	Oficina y trastero	04/03/2016
c/ Don Ramón de la Cruz, 93-5ª izda	Madrid	Vivienda		04/03/2016
c/ Cormorán, nº 5	Oleiros	Apartamentos turísticos y plazas	66 apartamentos, 43 plazas	31/01/2017
Urbanización Artola	Marbella	Hotel	Hotel	18/01/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 1211.	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 1211(1A)	30/04/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 1005	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 1005 (7F)	30/04/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 1114	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 1114 (12 B)	30/04/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 305	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 305	30/04/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 510	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 510 (2B)	07/11/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 101	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 101	07/11/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 314 A	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 314 A	07/11/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 314 B	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 314 B	07/11/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 501	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 501	07/11/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 206	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 206	07/11/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 706	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 706	07/11/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 501	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 501	07/11/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 804	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 804	17/01/2019
Avda. das Mariñas, nº 298	Oleiros	Terreno	Terreno	25/02/2019
c/ Vereda del Polvorín, nº 37	A Coruña	Local comercial	Local	30/08/2019
c/ Emilia Pardo Bazán	A Coruña	Piso	Piso	31/08/2020
c/ Palos de la Frontera, nº 38	Madrid	Piso	Piso	13/08/2020
Avda. Reina Victoria, nº 13-2º B	Madrid	Piso	Piso	13/08/2020
Avda. Reina Victoria, nº 13-10º F	Madrid	Piso	Piso	13/08/2020
c/ Mártires Concepcionistas	Madrid	Piso	Piso	13/08/2020
Plaza de Garaje	Marbella	Plaza	Plaza de garaje	24/12/2020
Urbanización Playa Paraíso, nº 219 B- fase 2	Manilva	Casa	Casa	27/05/2021
Fincas Miño y Perbes	Miño	Terrenos	Terrenos varios	08/07/2021
Carretera Armuño a Sada, nº 25 portal 2- Bajo	Sada	Local comercial	Local	14/10/2021
II Travesía de Pose, nº 12	Sada	Loft- oficina	Oficina	14/10/2021
II Travesía de Pose, nº 12	Sada	Plaza nº 12	Plaza de garaje	14/10/2021
Carretera de Armuño a Sada, nº 25, portal 2-1º A	Sada	Piso	Vivienda	14/10/2021
Plaza de Garaje, nº 10, 11 y 13 (Jardines de Artola)	Marbella	Plaza	Plaza de garaje	30/11/2022



Inmosupa, SOCIMI, S.A. Informe de Gestión Ejercicio 2025

1. SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD Y EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Durante el ejercicio 2025, INMOSUPA SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") ha continuado desarrollando su actividad principal consistente en la adquisición, gestión y arrendamiento de activos inmobiliarios, de conformidad con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y sus posteriores modificaciones.

La actividad de la Sociedad se ha centrado en la gestión eficiente de su cartera inmobiliaria, manteniendo una política orientada a la generación de rentas recurrentes y a la preservación del valor de los activos.

La evolución de la actividad durante el ejercicio ha estado condicionada por la situación del mercado inmobiliario español, caracterizado por una demanda estable en los segmentos donde opera la Sociedad y una evolución positiva de los niveles de ocupación y de las rentas contratadas.

La cotización de **Inmosupa Socimi S.A.** (código ISIN ES0105473005, ticker MLISP) se ha mantenido completamente plana y estable en **1,62 euros por acción** durante todo el periodo de 2024 y 2025.

Esta sociedad cotiza en el mercado regulado **Euronext Access París**, un segmento diseñado para pequeñas y medianas empresas donde el volumen de negociación suele ser extremadamente bajo o nulo, provocando que el precio por acción no registre variaciones diarias.

Los principales indicadores de la actividad de la actividad y de la situación financiera de la Sociedad son los siguientes (datos en euros):

(Euros)	2025	2024
Importe neto de la cifra de negocios	878.347,96	976.546,80
Beneficio de explotación	2.525.020,75	427.634,35
Beneficio antes de impuestos	2.055.077,46	6.507,58
Patrimonio neto	10.830.129,09	8.780.908,45

2. PERSONAL

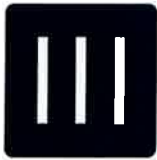
El número medio de empleados en el ejercicio 2025 es de 2 personas. En 2024, el número medio de empleados era de 3 personas.

3. ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias durante el ejercicio 2025 ni 2024.

4. ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

En cumplimiento de la legalidad vigente, debemos informar de que no se han llevado a cabo durante el ejercicio actuaciones de Investigación y Desarrollo.



4. GESTIÓN DE RIESGOS

Dada la estructura de la actividad de la Sociedad, dedicada al alquiler de inmuebles no existe riesgo de precio en el negocio de la Sociedad.

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos inherentes a su actividad, entre los que destacan:

- a) Riesgo de mercado inmobiliario. La evolución de los precios de alquiler y de valoración de los activos puede afectar a la rentabilidad de la Sociedad.
- b) Riesgo de crédito. Derivado del posible incumplimiento de las obligaciones de pago por parte de arrendatarios.
- c) Riesgo de liquidez. Relacionado con la capacidad para atender los compromisos financieros asumidos. El periodo medio de cobro de la Sociedad es inferior a 30 días, no existiendo en el ejercicio 2025 diferencias significativas entre el cash flow generado y el resultado contable registrado. Dado que esta situación se espera se mantenga en el futuro, los miembros del Consejo de Administración no aprecian la existencia de riesgo de flujos de caja en las presentes cuentas anuales.
- d) Riesgo regulatorio y fiscal. Vinculado a posibles modificaciones normativas que afecten al régimen SOCIMI o al mercado inmobiliario.

La Sociedad dispone de procedimientos de seguimiento y control para minimizar dichos riesgos.

5. MEDIOAMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD

La actividad desarrollada por la Sociedad no tiene un impacto ambiental significativo.

No obstante, la Sociedad mantiene una política orientada a la mejora continua de la eficiencia energética de sus activos y al cumplimiento de la normativa medioambiental aplicable.

No se han realizado inversiones medioambientales significativas ni existen contingencias relevantes de carácter medioambiental.

9. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores se incluye en la memoria de las cuentas anuales y ha sido elaborada de conformidad con la normativa vigente.

El periodo medio de pago a proveedores se ha situado en 11,86 días en el ejercicio 2025 (5 días en 2024).

10. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No existen hechos o acontecimientos intrínsecos a la compañía acaecidos con posterioridad al cierre que afecten de manera sustancial a las cuentas anuales que no hayan sido descritos en la memoria.

11. PREVISIÓN DE EVOLUCIÓN PARA EL EJERCICIO 2026

La Sociedad continuará desarrollando su estrategia de gestión patrimonial y optimización de rentas, manteniendo una política prudente de inversión y financiación.

El Consejo de Administración considera que la Sociedad dispone de una posición financiera adecuada para afrontar los retos y oportunidades del mercado inmobiliario durante el ejercicio 2026.

12. PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO



El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la aplicación del resultado del ejercicio de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa aplicable a las SOCIMI y con la política de distribución de dividendos de la Sociedad.

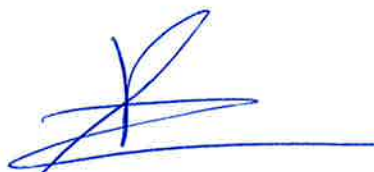


INMOSUPA SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

En A Coruña, con fecha 31 de marzo de 2026, el Consejo de Administración formula las presentes cuentas anuales de Inmosupa SOCIMI, S.A. del ejercicio 2025 integradas por 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 anual. Así mismo, formula el informe de gestión del ejercicio.

CONSEJO



D. Pablo Iglesias Mosquera
Presidente

D. Pablo Iglesias García
Secretario

Dña. Susana García Cacheiro

Dña. Mariola Iglesias García