

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(expresado en euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio	
		31/12/2025	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		2.682.748	32.969.731
II. Inmovilizado material	5	-	7.064.610
3. Inmovilizado en curso y anticipos		-	7.064.610
III. Inversiones inmobiliarias	6	2.682.718	25.794.176
1. Terrenos		1.429.184	18.381.756
2. Construcciones		1.253.534	7.412.420
V. Inversiones financieras a largo plazo	7.1	30	110.945
5. Otros activos financieros		30	110.945
Fianzas constituidas a largo plazo		30	110.945
Depósitos constituidos a largo plazo		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE		6.411.422	14.158.536
II. Existencias	7.1	20.713	763.114
6. Anticipos a proveedores		20.713	763.114
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.1	7.297	495.203
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		-	472.180
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	10.1	7.297	23.023
V. Inversiones financieras a corto plazo		3.795	28.161
5. Otros activos financieros a corto plazo		3.795	28.161
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		6.379.617	12.872.058
1. Tesorería	8	6.379.617	12.872.058
TOTAL ACTIVO		9.094.170	47.128.267

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025.

5. 

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(expresado en euros)

PASIVO	Notas	Ejercicio	
		31/12/2025	31/12/2024
A) PATRIMONIO NETO		2.870.137	19.620.040
A-1) Fondos propios		2.870.137	19.620.040
I. Capital		431.462	5.393.279
1. Capital escriturado	9.1	431.462	5.393.279
II. Prima de emisión		-	25.263.687
III. Reservas		(262.160)	(262.160)
1. Legal y estatutarias	9.2	1.080.600	1.080.600
2. Otras reservas	9.3	(1.342.760)	(1.342.760)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	9.4	-	-
V. Resultados de ejercicios anteriores		(10.774.766)	(12.955.511)
VII. Resultado del ejercicio	3	15.975.602	2.180.745
VIII. (Dividendo a cuenta)		(2.500.000)	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		148.210	15.247.416
II. Deudas a largo plazo	7.2	148.210	15.247.416
2. Deudas con entidades de crédito a largo plazo		148.180	14.914.826
5. Otros pasivos financieros a largo plazo		30	332.590
C) PASIVO CORRIENTE		6.075.825	12.260.811
III. Deudas a corto plazo	7.2	5.464.429	11.930.610
2. Deudas con entidades de crédito a corto plazo		44.428	353.175
5. Otros pasivos financieros a corto plazo		5.420.001	11.577.435
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.2	611.393	330.201
1. Proveedores		289.666	322.236
5. Pasivos por impuesto corriente	10.1	286.745	-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	10.1	34.982	7.965
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		9.094.170	47.128.267

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Notas	Ejercicio	
		31/12/2025	31/12/2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	11.1	341.396	991.393
b) Prestaciones de servicios		341.396	991.393
5. Otros ingresos de explotación		3.550	21.304
7. Otros gastos de explotación	11.3	(4.121.140)	(3.278.230)
a) Servicios exteriores		(3.320.101)	(2.532.264)
b) Tributos		(840.948)	(700.040)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		39.909	(45.926)
8. Amortización del inmovilizado	6	(74.776)	(261.167)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	20.507.677	5.702.406
13. Otros resultados		211	45.402
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		16.656.918	3.221.108
13. Gastos financieros	7	(394.571)	(1.040.363)
b) Por deudas con terceros		(394.571)	(1.040.363)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(394.571)	(1.040.363)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		16.262.347	2.180.745
17. Impuestos sobre beneficios	10.2	(286.745)	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		15.975.602	2.180.745
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		15.975.602	2.180.745

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025.

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

	Nota	Ejercicio	
		31/12/2025	31/12/2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	15.975.602	2.180.745
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos		15.975.602	2.180.745

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025.



ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondientes a 31 de diciembre de 2025

(expresado en euros)

	CAPITAL ESCRITURADO	PRIMA DE EMISIÓN	ACCIONES Y PARTICIPACIONES PROPIAS	DIVIDENDO A CUENTA	RESERVAS	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2024	5.403.000	33.855.555	(355.165)	-	(262.160)	(12.955.511)	366.721	26.052.440
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	2.180.745	2.180.745
Operaciones con socios o propietarios								
- Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	(366.721)	(366.721)
- Operaciones con socios o propietarios	(9.721)	-	-	-	-	-	-	(9.721)
- Reducción Capital	-	(8.591.868)	-	-	-	-	-	(8.591.868)
Otras variaciones del patrimonio neto								
- Otras variaciones	-	-	355.165	-	-	-	-	355.165
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	5.393.279	25.263.687	-	-	(262.160)	(12.955.511)	2.180.745	19.620.040
Total de ingresos y gastos reconocidos (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	15.975.602	15.975.602
Operaciones con socios o propietarios								
- Distribución del resultado	-	-	-	-	-	2.180.745	(2.180.745)	-
Reducción capital	(4.961.817)	-	-	-	-	-	-	(4.961.817)
- Operaciones con socios o propietarios	-	(25.263.687)	-	-	-	-	-	(25.263.687)
Otras variaciones del patrimonio neto								
- Otras variaciones	-	-	-	(2.500.000)	-	-	-	(2.500.000)
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2025	431.462	-	-	(2.500.000)	(262.160)	(10.774.766)	15.975.602	2.870.138

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025.



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(expresado en euros)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		16.262.346	2.180.745
Ajustes del resultado		(19.998.421)	(4.354.949)
Amortización del inmovilizado	6	74.775	261.167
Variación de provisiones		39.909	45.926
Ingresos financieros		-	-
Gastos financieros	7.2.1	394.571	1.040.363
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	6	(20.507.677)	(5.702.406)
Cambios en el capital corriente		1.184.844	6.819.674
Existencias		742.401	(489.803)
Deudores y otras cuentas a cobrar		447.996	(355.896)
Otros activos corrientes		24.366	2.405
Acreedores y otras cuentas a pagar		(5.553)	(23.091)
Otros pasivos corrientes		-	7.731.588
Otros activos y pasivos no corrientes		-	(45.529)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(394.571)	(1.020.480)
Pagos de intereses		(394.571)	(1.020.480)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.945.801)	3.622.990
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(1.570.128)	(4.674.439)
Inmovilizado material	5	(1.553.206)	(4.672.913)
Inversiones Inmobiliarias	6	(16.922)	(1.526)
Cobros por desinversiones		52.314.379	20.631.863
Inversiones inmobiliarias	6	35.388.696	20.316.644
Inmovilizado material		16.790.401	309.271
Otros activos financieros		135.282	5.948
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		50.744.251	15.957.424
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(25.263.687)	(46.049)
Amortización de instrumentos de patrimonio		(25.263.687)	(46.049)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(26.527.204)	(3.410.147)
Emisión		-	3.963.711
Deudas con entidades de crédito		-	-
Devolución y amortización		(26.527.204)	(7.373.858)
Deudas con entidades de crédito		-	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(2.500.000)	(8.867.096)
Dividendos		(2.500.000)	(366.721)
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio		-	(8.500.375)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(54.290.891)	(12.323.292)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(6.492.441)	7.257.122
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		12.872.058	5.614.936
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.379.617	12.872.058

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025.

1. Naturaleza y actividad de la empresa

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad española con NIF número A-66795063 constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona el 3 de junio de 2016, número 1.198 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 45.456, folio 38, hoja 488386. Con fecha 23 de diciembre de 2016, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, la Sociedad se acogió al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir del 1 de enero de 2017. El día 16 de mayo de 2017 la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) actualmente denominado BME Growth. Con fecha 2 de septiembre de 2024, mediante escrito a la Agencia Estatal de Administración tributaria se comunicó la renuncia de la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI con efectos desde el ejercicio iniciado en 2024, es decir, desde el 1 de enero de 2024.

El régimen legal por el que se rige la sociedad es la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio).

Su domicilio social se encuentra en el Paseo de Gracia nº 77, de Barcelona.

Constituye el objeto social de la compañía:

La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento incluyendo la rehabilitación.

Dichas actividades podrán ser desarrollados por la Sociedad total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. La Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.

Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las Cuentas Anuales, compuestas 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, se han preparado de acuerdo con:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero y la modificación por la Ley 7/2024, de 20 de diciembre.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2025 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobados sin ninguna modificación. Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 6 de mayo de 2025.

Las cifras incluidas en las Cuentas Anuales están expresadas y redondeadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.2 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.

2.3 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 2024. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, o tomando en cuenta su destino final, menos los costes variables de venta aplicables. Se analizan los precios de mercado de los inmuebles en cada localidad, básicamente a través de valoraciones realizadas por expertos terceros independientes que se basan en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables.

2.5 Corrección de errores

En el ejercicio 2025 no se han efectuado ajustes por corrección de errores.

2.6 Cambios de criterios contables

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

2.7 Empresa en funcionamiento

Durante el ejercicio, la Sociedad ha iniciado un proceso de desinversión consistente en la venta progresiva de sus activos, en línea con la estrategia definida por el órgano de administración.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no está previsto que la Sociedad realice nuevas inversiones significativas, estando su actividad centrada en la gestión y venta ordenada de los activos remanentes.

Esta situación podría generar dudas sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. No obstante, los administradores consideran que dicho principio sigue siendo adecuado, en la medida en que la Sociedad continúa desarrollando su actividad, no habiéndose adoptado acuerdos formales de liquidación ni de cese de actividad.

Asimismo, la Sociedad dispone de recursos suficientes para atender sus obligaciones a medida que vayan venciendo, en función del calendario previsto de realización de activos.

En consecuencia, las cuentas anuales se han formulado aplicando el principio de empresa en funcionamiento, si bien se informa de las circunstancias descritas a efectos de proporcionar una adecuada comprensión de la situación de la Sociedad.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2025, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Base de reparto	Euros
Pérdidas y ganancias	15.975.602
Aplicación	
A reservas voluntarias	2.700.836
Dividendo a cuenta	2.500.000
Compensación pérdidas ejercicios anteriores	10.774.766

3.1 Dividendo a cuenta

El 22 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, aprobó un dividendo a cuenta del resultado de 2025 de 2.500.000 euros (0,463539 por título). Este dividendo se pagó el día 23 de diciembre de 2025.

Dicho reparto se realizó considerando la previsión de resultados para el ejercicio sobre la base de un estado contable provisional formulado conforme a la normativa vigente, que puso de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para su distribución, con la siguiente información:

Situación Patrimonial a 21/11/25	
Capital Social	5.393.279
Reserva Legal	1.080.600
Reservas Voluntarias	-1.342.760
Res. Neg. Ej. Anteriores	-10.774.766
Resultado del ejercicio (provisional)	16.587.617
Total Patrimonio Neto	10.943.969

Resultado del ejercicio 2025 (provisional)	
Ingresos del Ejercicio	21.007.128
Gastos de explotación	4.419.511
Resultado antes de impuestos	16.587.617
Estimación IS	1.250.000
Resultado neto provisional	15.337.617

Tesorería disponible el 21/11/2025	8.958.385
Previsión de cobros hasta 31/12/2025	561.069
Previsión de pagos hasta 31/12/2025	(177.105)
Operaciones de financiación e inversión	(73.026)
Previsión de liquidez antes del pago del dividendo	9.269.323
Pago del dividendo neto	(2.500.000)
Previsión de liquidez después del pago del dividendo	6.769.323

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de las Cuentas Anuales son las siguientes:

4.1 Inmovilizado material

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

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.

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.

La amortización de las Construcciones se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 50 años.

4.2 Inversiones inmobiliarias

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

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. El porcentaje utilizado para las construcciones es del 2%.

Los cambios que, en su caso pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrir.

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. Dicha evaluación se efectúa mediante valoraciones externas según las directrices marcadas por la NIIF 13 de Medición del Valor Razonable, así como aquellas que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación. La asignación del citado deterioro, así como su reversión, se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad vigente. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

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.

El valor recuperable se determina a través de tasaciones efectuadas por terceros independientes.

4.3 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.

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.

4.4 Activos financieros

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel. Los instrumentos financieros se reconocen en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel.

Clasificación y valoración

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

- Activos financieros a coste amortizado

Activos financieros a coste 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 valoran 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.

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.



Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado

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

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

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.

4.5 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 coste amortizado

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

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

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

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

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

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



interés efectivo.

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

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

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

Baja de balance de pasivos financieros

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

- 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.

4.6 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.

4.7 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios. Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

Con fecha 23 de diciembre de 2016, y con efectos a partir del 1 de enero de 2017, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Con fecha 2 de septiembre de 2024, mediante escrito a la Agencia Estatal de Administración tributaria se comunicó la renuncia de la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI con efectos desde el ejercicio iniciado en 2024, es decir, desde el 1 de enero de 2024.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan la Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.

En base a esto, y para determinar la cuota del impuesto sobre beneficios, las rentas derivadas de la transmisión de inmuebles fuera del Régimen SOCIMI que han cumplido con el período de mantenimiento establecido por la Ley SOCIMI, se entienden generadas de forma lineal durante los años de pertenencia al Régimen SOCIMI (desde la compra del inmueble hasta 31 de diciembre de 2023). Este método consiste en realizar un reparto de forma lineal o proporcional de la renta obtenida (beneficio o pérdida) en la transmisión del inmueble por parte de la compañía, y tributar al tipo del 0% la parte de esta renta correspondiente a los ejercicios en que la entidad ha estado acogida al régimen SOCIMI. Del mismo modo, queda sujeto al tipo general del 25% la parte de la renta generada en los ejercicios en que la entidad ha tributado conforme al régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto de Sociedades.

4.8 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

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 el registro contable de ingresos, la sociedad sigue un proceso 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.

4.8.1 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.

Los ingresos derivados de los compromisos que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la sociedad disponga de información fiable para realizar la mediación del grado de avance.

Los ingresos de la Sociedad proceden de las rentas de arrendamiento contratadas con los inquilinos de las unidades de los inmuebles. Se considera que la transferencia de control y por tanto el reconocimiento del ingreso se produce al principio de cada periodo en el que se haya fraccionado la facturación de dicho arrendamiento, por lo general mensualmente.

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.

4.8.2 Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

La Sociedad transfiere el control de un activo a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la sociedad a medida que la entidad la desarrolla.
- b) La sociedad produce o mejora un activo que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.
- c) La sociedad elabora un activo específico para el cliente sin uso alternativo y la sociedad tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

4.8.3 Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la sociedad considera los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- b) La sociedad transfiere la posesión física del activo.
- c) El cliente recibe el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

4.8.4 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.

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

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

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

4.9 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.

4.10 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. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos.

4.11 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; son diferentes a los anteriores y 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.

4.12 Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren. El valor de la autocartera se calcula empleando el método FIFO registrando las compras de nuevas acciones por el precio de adquisición y las ventas corresponden a los títulos que llevasen más tiempo en la autocartera.

5 INMOVILIZADO MATERIAL

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el ejercicio 2025 y comparativamente del ejercicio 2024:

31/12/2025 Partidas (€)	Saldo	Entradas o			Saldo
	inicial	dotaciones	Trasposos	Salidas	final
Coste					
Inmovilizado en curso y anticipos	7.064.610	1.553.206	1.553.206	(8.190.401)	0
	7.064.610	1.553.206	(427.415)	(8.190.401)	0
Valor neto contable	7.064.610	1.553.206	(427.415)	(8.190.401)	0

31/12/2024 Partidas (€)	Saldo	Entradas o			Saldo
	inicial	dotaciones	Trasposos	Salidas	final
Coste					
Inmovilizado en curso y anticipos	2.737.027	4.659.587	(36.059)	(295.945)	7.064.610
	2.737.027	4.659.587	(36.059)	(295.945)	7.064.610
Valor neto contable	2.737.027	4.659.587	(36.059)	(295.945)	7.064.610

Las entradas se refieren a las obras realizadas en varios inmuebles principalmente Diagonal 343. Las salidas corresponden a las obras finalizadas o asignadas a los activos vendidos durante el ejercicio.

6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Variaciones inversiones inmobiliarias

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el ejercicio 2025 y comparativamente en el ejercicio 2024:

31/12/2025 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas	Saldo final
Coste					
Terrenos	18.381.756	-	-	(16.952.573)	1.429.183
Construcciones	8.677.440	16.922	427.414	(7.713.012)	1.408.764
Subtotal	27.059.196	16.922	427.414	(24.665.585)	2.837.947
Amortización	(1.265.020)	(74.776)	-	1.184.566	(155.230)
Valor neto contable	25.794.176	(57.854)	427.414	(23.481.019)	2.682.717

31/12/2024 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas	Saldo final
Coste					
Terrenos	25.651.994	-	-	(7.270.238)	18.381.756
Construcciones	17.102.021	1.526	36.059	(8.462.166)	8.677.440
Subtotal	42.754.015	1.526	36.059	(15.732.404)	27.059.196
Amortización	(2.122.019)	(261.167)	-	1.118.166	(1.265.020)
Valor neto contable	40.631.996	(259.641)	36.059	(14.614.238)	25.794.176

El valor estimado de mercado de los inmuebles en propiedad a 31 de diciembre de 2025 es de 2.987.000 euros (52.560 miles de euros de valor de mercado de los inmuebles en propiedad 31 de diciembre de 2024), los cuales están hipotecados por un valor de 192.608 euros a cierre de ejercicio 2025 (15.249 miles de euros a cierre del ejercicio 2024), ver Nota 7.2.1.

Durante el ejercicio 2025 se han vendido (salidas) unidades de diversos edificios por un valor conjunto de 51,86 millones de euros, con un valor neto contable de 31,67 millones de euros y un resultado de 20,66 millones de euros. En el ejercicio de 2024 las desinversiones por este concepto fueron de unidades de diversos edificios por un valor conjunto de 20,6 millones de euros, con un valor neto contable de 14,9 millones de euros y un resultado contable de 5,7 millones de euros.

6.2 Uso de las inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2025 el 100% de las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados a su explotación en régimen de alquiler.

A 31 de diciembre de 2024 el 100% de las inversiones inmobiliarias se correspondían principalmente con bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados a su explotación en régimen de alquiler.

6.3 Localización y fecha adquisición

Los inmuebles, destinados todos ellos al arrendamiento, se encuentran localizados en las ciudades de Madrid y Barcelona y están adquiridos en su totalidad tal como se indica en el cuadro siguiente:

Inmueble	Localidad	Fecha adquisición
Diagonal 343	Barcelona	11/01/2017
Bruc 85	Barcelona	27/01/2017
Carmel 68	Barcelona	24/02/2017
Agudells 36	Barcelona	24/02/2017
26 de Gener de 1641 24	Barcelona	25/10/2017
José Abascal 59	Madrid	24/11/2017
Plaza Europa 13-15	Barcelona	29/11/2017
Magallanes 57	Rubí	21/12/2017
Carrera 5	Pozuelo de Alarcón	27/04/2018

6.4 Cobertura de seguros

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias, así como posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad. Los Administradores de la Sociedad entienden que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que está sometida.

6.5 Ingresos y gastos asociados

En el ejercicio 2025 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 341.396 euros (991.393 euros en el ejercicio 2024). Los resultados correspondientes a la venta de inmovilizado fueron de 20.507.676 euros (5.702.405 euros en 2024).

Los gastos asociados correspondientes a las inversiones inmobiliarias (mantenimiento, servicios de los edificios, seguros, amortizaciones) durante el ejercicio 2025 ascendieron a 2.021.348 euros (1.701.238 euros en el ejercicio 2024).

6.6 Arrendamientos

A fecha 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene contratos en vigor con sus arrendatarios con unas rentas comprometidas para los ejercicios siguientes. Sin perjuicio que en los años siguientes los importes de los arrendamientos puedan sufrir variaciones debido a modificaciones o cláusulas contractuales, aplicación de subidas de IPC, cancelaciones anticipadas, etc. los ingresos contratados a 31 de diciembre de 2025 y comparativamente del ejercicio completo 2024 clasificados por vencimiento se detallan en el cuadro siguiente:

Ingresos por arrendamiento contratados a cierre ejercicio	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Vencimiento a un año	11.088	858.734
Vencimiento entre 1 y 5 años	<u>13.537</u>	<u>3.359.341</u>
TOTAL	24.625	4.218.075

7 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO Y CORTO PLAZO

7.1 Activos financieros a coste amortizado

A 31 de diciembre de 2025, así como del ejercicio completo de 2024 a efectos comparativos, su clasificación por categorías, clases y vencimientos se detalla a continuación:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
	<u>31/12/2025</u>		
<u>Concepto</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Total</u>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	0	0
Anticipos a proveedores	-	20.713	20.713
Fianzas constituidas	30	2.170	2.200
Depósitos constituidos	-	1.625	1.625
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 10.1)	-	7.297	7.297
Total	30	31.805	31.835

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
	<u>31/12/2024</u>		
<u>Concepto</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Total</u>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	472.179	472.179
Anticipos a proveedores	-	763.114	763.114
Fianzas constituidas	110.945	13.490	124.435
Depósitos constituidos	-	14.671	14.671
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 10.1)	-	23.023	23.023
Total	110.945	1.286.477	1.397.422

La partida de fianzas constituidas a largo plazo corresponde al depósito en los organismos públicos oficiales de las fianzas recibidas por los inquilinos de los edificios.

A corto plazo los importes de clientes por ventas y prestaciones de servicios reflejan el saldo pendiente de cobro de los inquilinos a fecha de cierre del periodo analizado, así como de ventas realizadas a final de año.

Los anticipos de proveedores corresponden a provisiones de fondos para cancelaciones de préstamos de las unidades vendidas durante el ejercicio.

Los créditos con las Administraciones Públicas corresponden al importe pendiente de devolución o compensación del Impuesto de Valor Añadido.

La partida de fianzas puede considerarse y estimarse con un periodo superior al año. La clasificación por vencimientos se resume en el siguiente cuadro:

Situación fianzas a 31/12/2025

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Fianzas constituidas	2.170	-	-	-	-	30	2.200

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Depósitos constituidos	1.625	-	-	-	-	-	1.625

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Total fianzas y depósitos constituidos	3.795	-	-	-	-	30	3.825

Y a efectos comparativos en 2024:

Situación fianzas a 31/12/2024

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Fianzas constituidas	13.490	-	700	-	-	110.245	124.435

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Depósitos constituidos	14.671	-	-	-	-	-	14.671

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Total fianzas y depósitos constituidos	28.161	-	700	-	-	110.245	139.106

7.2 Pasivos financieros a coste amortizado

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 a efectos comparativos, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Pasivos financieros a corto y largo plazo

Concepto	31/12/2025		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	611.395	611.396
Proveedores	-	289.666	289.667
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 10.1)	-	321.727	321.729
Deudas a corto y largo plazo	148.210	5.464.429	5.612.639
Deudas con entidades de crédito (Nota 7.2.1)	148.210	44.428	192.608
Otros pasivos financieros	30	5.420.001	5.420.031
Total	148.210	6.075.825	6.224.035

Concepto	31/12/2024		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	330.200	330.200
Proveedores	-	322.236	322.236
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 10.1)	-	7.964	7.964
Deudas a corto y largo plazo	15.247.416	11.930.610	27.178.026
Deudas con entidades de crédito (Nota 7.2.1)	14.914.826	353.175	15.268.001
Otros pasivos financieros	332.590	11.577.435	11.910.025
Total	15.247.416	12.260.810	27.508.226

Las deudas con las Administraciones Públicas reflejan el saldo por las retenciones practicadas a profesionales del último trimestre del periodo analizado, así como por el importe del impuesto de valor añadido. Las deudas con entidades de crédito son las hipotecas constituidas para financiar los inmuebles en cartera.

El importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo se detalla en el siguiente cuadro:

Otros pasivos financieros	31/12/2025	31/12/2024
Fianzas recibidas a largo plazo	30	110.962
Depósitos recibidos a largo plazo	-	221.628
Total	30	332.590

Las fianzas y depósitos recibidos a largo plazo corresponden a los importes recibidos de los inquilinos como garantía de los contratos de arrendamiento. Las fianzas cubren los requisitos de la normativa vigente. Los depósitos son garantías adicionales establecidas por la empresa.

El importe registrado en otros pasivos financieros a corto plazo se corresponde con contratos de arras de futuras ventas de inmuebles que tiene la Sociedad en propiedad. A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene registrado un importe por este concepto de 435 miles de euros (10.895 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

7.2.1 Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene formalizados préstamos hipotecarios por valor de 192.608 euros (15.249.369 euros a 31 de diciembre de 2024) tal como se indica en el siguiente cuadro:

	31/12/2025	31/12/2024
Préstamos hipotecarios	192.608	15.249.369
Vencimiento < 1 año	44.428	334.543
Vencimiento >1 año	148.180	14.914.826
Periodificación intereses	-	18.632
Total deudas entidades de crédito	192.608	15.268.001

A 31 de diciembre de 2025 no hay nuevos contratos de préstamo con entidades de crédito, y se han cancelado los préstamos de los inmuebles de Diagonal 343, José Abascal 59, 26 de Gener de 1641 24, Plaza Europa 13-15 y 25-27 y Carrera 5.

El detalle por entidad se indica en el siguiente cuadro:

	Importe pendiente de pago	
	31/12/2025	31/12/2024
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias		
Entidad	Inmueble	
BANCO SANTANDER, S.A.	Diagonal 343	10.666.495
BANKINTER S.A.	Bruc 85	133.085 167.208
BANKINTER S.A.	Aragon 309	- -
BANCO DE SABADELL S.A.	Carmel 68	44.643 261.950
BANCO DE SABADELL S.A.	Agudells 36	14.881 87.317
CAIXABANK, S.A.	26 de enero de 1641, 24	- 734.699
BANCO PICHINCHA, S.A.	Jose Abascal 59	- 2.740.000
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 13-15	
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 25-27	- 462.134
CAIXABANK, S.A.	Carrera 5	- 141.180
Periodificación de intereses		- 18.632
TOTAL DEUDA CON ENTIDADES DE CRÉDITO		192.608 15.268.001

	Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados	
			31/12/2025	31/12/2024
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias				
Entidad	Inmueble			
BANCO SANTANDER, S.A.	Diagonal 343	28/09/2026 EUR12 + 200 pb	323.619	587.939
BANKINTER S.A.	Bruc 85	28/06/2029 EUR12 + 190 pb	7.248	13.185
BANKINTER S.A.	Aragon 309	28/06/2029 EUR12 + 190 pb	-	11.453
BANCO DE SABADELL S.A.	Carmel 68	31/05/2032 EUR12 + 200 pb	5.865	31.032
BANCO DE SABADELL S.A.	Agudells 36	31/05/2032 EUR12 + 200 pb	2.143	8.457
CAIXABANK, S.A.	26 de enero de 1641, 24	01/05/2051 EUR + 180 pb	17.151	40.975
BANCO PICHINCHA, S.A.	Jose Abascal 59	24/11/2028 EUR + 150pb	36.691	153.373
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 13-15	01/12/2050 EUR + 180 pb	1.673	114.642
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 25-27	01/12/2050 EUR + 180 pb	-	42.297
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Magallanes 57	31/12/2024 FIX 2,5%	-	8.765
CAIXABANK, S.A.	Carrera 5	01/05/2051 EUR + 180 pb	182	27.482
TOTAL DEUDA CON ENTIDADES DE CRÉDITO			394.572	1.039.600

7.2.2 Análisis por vencimientos

La situación de los pasivos a fecha 31 de diciembre de 2025 y 2024 clasificados por el año de vencimiento se resume en los siguientes cuadros:

Situación a 31/12/2025

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	289.667	-	-	-	-	-	289.667
Otras deudas con las Adm. Públicas	321.729	-	-	-	-	-	321.729
Deudas con entidades de crédito	44.428	46.238	48.127	29.525	9.758	14.532	192.608
Otros pasivos financieros	5.420.001	-	-	-	-	30	5.420.031
TOTAL	6.075.825	46.238	48.128	29.525	9.758	14.562	6.224.035

Situación a 31/12/2024

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	322.236	-	-	-	-	-	322.236
Otras deudas con las Adm. Públicas	7.965	-	-	-	-	-	7.965
Deudas con entidades de crédito	353.175	11.011.081	377.932	2.101.613	99.351	1.324.849	15.268.001
Otros pasivos financieros	11.577.435	-	2.100	-	-	330.490	11.910.025
TOTAL	12.260.811	11.011.081	380.032	2.101.613	99.351	1.655.339	27.508.227

7.2.3 Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores. Disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

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

	31/12/2025	31/12/2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (1)	27	29
Ratio de operaciones pagadas (2)	28	31
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	2	15

	Euros	Euros
Total pagos realizados	5.529.145	7.112.324
Total pagos pendientes	294.842	961.793
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	4.673.106	6.075.084
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	84,52%	85,42%

	Facturas	Facturas
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.792	3.322
Porcentaje sobre el total de facturas	88,71%	99,34%

- (1) Periodo medio de pago a proveedores: Se entenderá por la media ponderada entre la ratio de operaciones pagadas y la ratio de operaciones no pagadas.
- (2) Ratio de operaciones pagadas: Se entenderá por la diferencia ponderada entre, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha de aceptación de factura hasta el pago material de la operación.
- (3) Ratio de operaciones pendientes de pago: Se entenderá por la diferencia ponderada entre, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha de aceptación de factura hasta el último día del periodo al que se refieran las Cuentas Anuales.

8 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Los saldos de tesorería a 31 de diciembre de 2025 y 2024 a efectos comparativos se detallan en el cuadro siguiente:

Concepto	31/12/2025	31/12/2024
Caja	-	997
Cuentas corrientes a la vista	6.379.617	12.871.061
Total	6.379.617	12.872.058

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tiene ninguna cuenta corriente sujeta a restricciones de libre disposición.

9 FONDOS PROPIOS

9.1 Capital social

La Sociedad se constituyó el 3 de junio de 2016 con un capital social de 100.000 euros, representados por 10.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 10.000, ambos inclusive.

El 30 de noviembre de 2016 se acordó reducir el capital social en la suma de 90.000 euros, dejando el nominal de la acción en 1 euro como objetivo de dotar una prima de emisión de 90.000 euros.

En este mismo acuerdo se decidió aumentar el capital en 5.370.000 nuevas acciones por valor de 1 euro y una prima de emisión de 9 €.

El 2 de marzo de 2017 se acordó ampliar el capital con la emisión de 23.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y 9 euros de prima de emisión.

El 25 de marzo de 2021 se acordó repartir la prima de emisión en 93.637 euros (0,017331 por título).

El 12 de mayo de 2022 se acordó repartir la prima de emisión en 3.336.829 euros (0,617588 por título).

El 11 de mayo de 2023 se acuerda repartir la prima de emisión en 6.340.979 euros (1,173603 por título).

El 28 de noviembre de 2023 se acuerda repartir la prima de emisión en 5.000.000 euros (0,925411 por título).

El 20 de marzo de 2024 se acuerda repartir la prima de emisión en 3.500.000 euros (0,651820 por título).

El 28 de noviembre de 2024 se acuerda repartir la prima de emisión en 5.000.000 euros (0,927079 por título).

31 de marzo de 2026

El 5 de junio de 2025 se acuerda repartir la prima de emisión en 12.000.000 euros (2,224991 por título).

El 23 de octubre de 2025 se acuerda repartir la prima de emisión en 13.263.687,47 euros (2,459299 por título).

El 22 de diciembre de 2025 se acuerda reducir el capital social en la cantidad de 4.961.816,68 euros mediante la disminución del valor nominal de cada una de las acciones en 0,92 euros. Como consecuencia de esta reducción el valor nominal de cada acción pasa a ser de 0,08 euros.

En ese mismo, el Consejo de Administración, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, aprobó un dividendo a cuenta del resultado de 2025 de 2.500.000 euros (0,463539 por título). Este dividendo se pagó el día 23 de diciembre de 2025 (Nota 3.1).

A 31 de diciembre de 2024 el capital social de la Sociedad ascendía a 5.393.279 euros representado por 5.393.279 acciones de 1 euro de valor nominal cada una y 4,684 euros de prima de emisión siendo el valor total de la prima de emisión de 25.263.687 euros. Las acciones están totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones otorgan los mismos derechos y obligaciones.

A 31 de diciembre de 2025 el capital social de la Sociedad asciende a 431.462,32 euros representados por 5.393.279 acciones de 0,08€ de valor nominal cada una. La prima de emisión ha sido totalmente repartida. Las acciones están totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones otorgan los mismos derechos y obligaciones.

Las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en el BME Growth (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil) el 16 de mayo de 2017 por el 100% de su capital. Con fecha 23 de julio de 2024 se excluyeron de la negociación en el segmento BME Growth por el 100% de su capital.

A cierre del ejercicio no hay desembolsos pendientes de capital. Arrendaments y Serveis Immobiliaris Asterion, S.L. es el accionista mayoritario y el único accionista con una participación superior al 10% en el capital de la Sociedad.

9.2 Reserva Legal

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

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 el importe total de la reserva legal es de 1.080.600 euros, esta reserva se encuentra totalmente constituida.

9.3 Otras reservas

El importe de otras reservas corresponde a los gastos derivados de la ampliación de capital con prima de emisión realizada durante el ejercicio 2016.

9.4 Acciones propias

El 7 de abril de 2017 la Sociedad recibió en alquiler 30.000 acciones a un precio de 10 euros por acción que pasaron a formar la autocartera inicial de la empresa. En fecha 28 de octubre de 2024 se resolvió el alquiler de las 30.000 acciones.

A 31 de diciembre de 2023 la sociedad poseía 33.420 acciones (representando un 0,61% del total de acciones emitidas) adquiridas a un precio medio de adquisición de 10,63 euros por acción. Durante el ejercicio 2023 adquirió 11.682 acciones propias a un precio medio de 10,39 euros y vendió 2.602 títulos a un precio medio de venta de 10,12 euros.

31 de marzo de 2026

Durante el ejercicio 2024 adquirió 6.876 acciones propias a un precio medio de 7,56 y vendió 575 títulos a un precio medio de venta de 8,70 euros.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no posee acciones propias.

9.5 Distribución de resultado

El resultado positivo del ejercicio 2024 se distribuyó de la siguiente manera:

Base de reparto	Euros
Pérdidas y ganancias	2.180.745
Distribución	
Compensación pérdidas de ejercicios anteriores	2.180.745

Adicionalmente en 2025 se acordó la devolución de prima de emisión por importe de 23.263.687,47 euros (Nota 9.1).

9.6 Información en relación con el derecho de separación del socio por falta de distribución de dividendos (artículo 348 bis del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital)

De conformidad con lo establecido en el artículo 348 bis del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que los socios tienen derecho de separación en caso de falta de distribución como dividendo de, al menos, el veinticinco por ciento de los beneficios propios de la explotación del objeto social obtenidos durante el ejercicio anterior legalmente distribuibles, siempre que se cumplan los requisitos previstos en la citada normativa.

En relación con el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, la sociedad ha obtenido un resultado positivo de 15.975.601,78 euros, habiéndose propuesto por el órgano de administración la aplicación de dicho resultado, que incluye la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores y la distribución 2.500.000 euros como dividendos a cuenta ya satisfechos durante el ejercicio.

En consecuencia, dado que se ha acordado la distribución de dividendos en los términos anteriormente descritos, no concurre el supuesto que da lugar al ejercicio del derecho de separación previsto en el artículo 348 bis del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

10 ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Corriente	
	31/12/2025	31/12/2024
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido	7.297	23.023
	7.297	23.023
Pasivos		
Retenciones	34.982	7.965
Pasivo por impuesto corriente	286.745	-
	321.727	7.965

10.2 Cálculo de Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio 2025 y 2024 a efectos comparativos de la base imponible del Impuesto de Sociedades es la siguiente:

	Corriente	
	2025	2024
Resultado contable antes de impuestos	16.262.346	2.180.745
Diferencias permanentes	-	7.226
Diferencias temporales	(109.552)	40.220
Base imponible	16.152.794	2.228.191
Base imponible 0%	12.329.532	4.978.720
Base imponible al 25%	1.146.980	(2.750.529)
Cuota	286.745	-
Gasto por impuesto de sociedades	286.745	-

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El órgano de administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las Cuentas Anuales.

11 INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registra a 31 de diciembre de 2025 un importe de 341.396 euros (991.393 euros en el ejercicio 2024) correspondiente a los ingresos derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

11.2 Gastos de personal

A 31 de diciembre de 2024 y de 2023 la Sociedad no disponía de personal.

11.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2025 y 2024 a efectos comparativos es el siguiente:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
a) Servicios exteriores	3.320.547	2.532.264
Reparaciones y conservación	117.368	148.979
Servicios de profesionales independientes	3.015.429	2.170.247
Transportes	999	243
Primas de seguros	49.616	39.888
Servicios bancarios y similares	60.035	118.272
Suministros	42.324	50.099
Otros servicios	34.776	4.536
b) Tributos	840.948	700.040
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(39.909)	45.926
Total gastos de explotación	4.121.142	3.278.230

El detalle del epígrafe de Servicios profesionales independientes a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Contabilidad y gastos legales	746.027	257.386
Gastos del Mercado de Valores	7.850	56.318
Asesores externos	122.960	138.795
Gastos de ventas	1.479.718	785.362
Management fee	497.486	675.375
Administración de Fincas	5.189	9.548
Gastos Comunidad	64.809	139.664
Gastos Vigilancia	72.999	60.835
Gastos varios	18.391	46.964
Total	3.015.429	2.170.247

12 OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

La Sociedad recibió en 2016 en préstamo 30.000 acciones de algunos de sus accionistas por un valor total de 300.000 euros. Los títulos se prestaron con el objeto de que la Sociedad pudiese proveer al Mercado de la liquidez suficiente para atender las operaciones necesarias de cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (actualmente BME Growth). En fecha 28 de octubre de 2024 se resolvió el préstamo de las 30.000 acciones.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene registrado el importe de 4.961.817 euros correspondientes a la devolución de capital procedente de la reducción aprobada durante el presente ejercicio 2025 (Nota 9.1). A 31 de diciembre de 2024 no existían saldos con partes vinculadas.

El importe de las transacciones realizadas entre la Sociedad y BMB CAP Management S.L. durante el ejercicio 2025 han ascendido a 497.486 euros + IVA (675.375 euros + IVA en el ejercicio 2024) correspondientes al Management Fee y 248.3360 euros + IVA (531.520 euros + IVA en 2024) en concepto de comisión de venta.

A 25 de mayo de 2023 se firmó una adenda al contrato de Management Agreement entre la Sociedad y BMB CAP Management S.L. donde se eliminaba la cláusula de la comisión de éxito.

12.1 Retribuciones al Órgano de Administración

Durante el ejercicio 2025 y 2024, los Administradores de la Sociedad no han devengado retribución alguna por los trabajos que prestan. No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta Dirección.

Durante el ejercicio 2025 se han satisfecho 10.274 euros en primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores (9.950 euros en el ejercicio 2024).

12.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores

Información conforme al artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En relación a si en el periodo al que se refieren estas Cuentas Anuales y hasta la fecha de formulación de las mismas, es decir entre el 1 de enero de 2025 y 31 de marzo de 2026, consejeros y/o personas a ellos vinculadas, han incurrido en conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, se manifiesta, con base a la información por aquéllos comunicada a la Sociedad, que los consejeros, ni personas a ellos vinculadas, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés con la Sociedad.

13 OTRA INFORMACIÓN

13.1 Personal

Durante el ejercicio 2025 y 2024 la Sociedad no ha tenido ningún trabajador en plantilla.

13.2 Gestión del riesgo financiero

Riesgos e incertidumbres

Son los propios de la actividad inmobiliaria en el mercado nacional. Se pueden citar los siguientes:

- Riesgo de precio: La Sociedad se encuentra expuesta al riesgo de la variación de los precios de mercado de sus inmuebles, la evolución del mercado inmobiliario español y, en general, de las perspectivas económicas del país.
- Para gestionar este riesgo la Sociedad analiza para cada una de sus inversiones los precios a los cuales podrá realizar sus inmuebles y la rentabilidad en base a los alquileres, basándose en las valoraciones obtenidas por expertos independientes, así como por la información generada internamente y de planificación supervisados adecuadamente por el comité de dirección.

- Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable: La financiación externa de la Sociedad se contrata en parte a tipo de interés variable.
- Riesgo de crédito: Dada la tipología de operativa de la Sociedad, principalmente actividad de alquiler, el riesgo de crédito es muy limitado.
- Riesgo de liquidez: El fondo de maniobra es positivo por un valor de 335.600 euros.

13.3 Honorarios auditoría

<u>Honorarios de auditoría (miles de euros)</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Servicios de auditoría	21	21
Total	21	21

14 INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las Cuentas Anuales respecto a la información de cuestiones medioambientales.

15 HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha llevado a cabo la enajenación de la mayor parte de sus activos.

En particular, durante dicho periodo se han formalizado diversas operaciones de compraventa mediante las cuales se han transmitido activos relevantes del balance, consistentes en activos inmobiliarios.

Dado que dichas transacciones se han producido con posterioridad al cierre del ejercicio, no tienen reflejo en el balance ni en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, si bien se consideran hechos posteriores de importancia significativa que deben ser puestos de manifiesto para una adecuada comprensión de la situación patrimonial y financiera de la Sociedad.

Asimismo, estas operaciones tendrán un impacto relevante en las cuentas anuales del ejercicio siguiente, especialmente en lo relativo a la estructura del balance y, en su caso, en los resultados derivados de las citadas enajenaciones.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO DE 2025

El Consejo de Administración de OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL, S.A., con fecha 31 de marzo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las Cuentas Anuales del ejercicio 2025. Las Cuentas Anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Barcelona, 31 de marzo de 2026



Alejandro Adán Manes
(Consejero)



Lucía Cerezo Rodríguez
(Consejero)



Cristina Reina Olmedo
(Consejero)

Entorno macroeconómico

En 2025, la economía española ha mostrado un comportamiento relativamente sólido en comparación con el entorno europeo, si bien en un contexto de creciente incertidumbre internacional. El Producto Interior Bruto (PIB) registró un crecimiento cercano al 2,8% en 2025, apoyado principalmente en la fortaleza de la demanda interna y la creación de empleo, situándose por encima de la media de la eurozona. Para 2026, las previsiones apuntan a una moderación del crecimiento hasta el entorno del 2,2%–2,4%, reflejando un cierto enfriamiento del ciclo económico.

En materia de política monetaria, el entorno ha estado marcado por la evolución de los tipos de interés fijados por el Banco Central Europeo (BCE). Tras el ciclo de subidas iniciado en ejercicios anteriores para contener la inflación, en los últimos meses se ha observado una tendencia hacia la estabilización, si bien persisten riesgos al alza derivados de tensiones geopolíticas y del encarecimiento de la energía, que podrían condicionar futuras decisiones del BCE. Este contexto implica un coste de financiación todavía elevado en términos históricos, con impacto directo sobre la inversión empresarial y el consumo.


En cuanto al mercado laboral, España ha mantenido una evolución positiva, destacando la intensa creación de empleo en 2025, año en el que concentró una parte significativa del empleo generado en la Unión Europea. La tasa de desempleo se ha reducido progresivamente, situándose en torno o ligeramente por debajo del 10%, aunque continúa siendo superior a la media europea.

Por otro lado, la inflación muestra signos de moderación hacia niveles cercanos al 2%, si bien sigue condicionada por factores externos, especialmente los precios energéticos. En conjunto, el entorno macroeconómico combina crecimiento positivo, pero más moderado, con condiciones financieras aún restrictivas y un escenario internacional incierto, lo que aconseja prudencia en la planificación empresarial a corto y medio plazo.

Situación del sector inmobiliario

El sector inmobiliario en España ha mostrado durante 2025 un comportamiento dinámico, aunque condicionado por el entorno de tipos de interés elevados y por un progresivo ajuste de la demanda. En el mercado de compraventa de viviendas, el ejercicio se ha caracterizado por una moderación en el número de transacciones respecto a los máximos alcanzados en años anteriores, si bien la actividad ha continuado en niveles relativamente elevados. Las previsiones apuntaban a un crecimiento moderado del volumen de operaciones en el conjunto del año, en el entorno del 5%–7%. En determinadas áreas, especialmente en grandes ciudades, la actividad ha seguido siendo intensa, con incrementos relevantes en operaciones de obra nueva.

En cuanto a los precios de la vivienda, 2025 ha estado marcado por una evolución claramente alcista, aunque con cierta desaceleración a lo largo del ejercicio. Los precios han registrado incrementos interanuales significativos, superiores al 10% en algunos periodos, si bien las estimaciones de cierre del ejercicio los sitúan en crecimientos más moderados, en el entorno del 5%–7%. En mercados



tensionados como Barcelona, los incrementos han sido especialmente acusados, con subidas cercanas al 10% anual. Esta evolución pone de manifiesto la fortaleza estructural de la demanda y, especialmente, la insuficiencia de la oferta disponible.

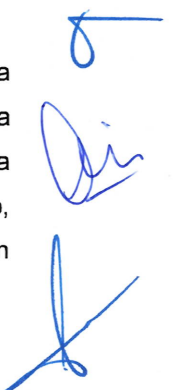
El mercado de alquiler residencial ha continuado mostrando una fuerte presión al alza, consolidándose como uno de los principales focos de tensión del sector inmobiliario. La escasez de oferta y el desplazamiento de parte de la demanda desde la compraventa hacia el alquiler han impulsado incrementos de precios en muchas zonas del país. Las previsiones para 2025 situaban el crecimiento de las rentas en torno al 5%–7%, si bien en determinadas localizaciones se han registrado aumentos superiores. En algunos mercados, la elevada presión de la demanda se refleja en ratios muy elevados de solicitantes por vivienda disponible. Este desequilibrio estructural continúa siendo uno de los principales retos del sector.

En relación con el alquiler de temporada, se ha consolidado como una alternativa relevante dentro del mercado residencial, especialmente en grandes ciudades y zonas turísticas. Este segmento ha experimentado un crecimiento significativo, impulsado tanto por la demanda turística como por estrategias de propietarios orientadas a maximizar la rentabilidad ante la incertidumbre regulatoria del alquiler tradicional. No obstante, su expansión está generando debate regulatorio, al considerarse un factor adicional de reducción de la oferta residencial permanente y de presión sobre los precios.

En el ámbito del sector retail inmobiliario, 2025 ha estado marcado por una recuperación progresiva de la actividad inversora y operativa. El interés de los inversores por activos comerciales de calidad en ubicaciones consolidadas se ha mantenido elevado, como reflejan diversas operaciones corporativas relevantes en centros comerciales de gran afluencia. Asimismo, los activos “prime” han mostrado elevados niveles de ocupación y estabilidad en rentas, mientras que los activos secundarios continúan enfrentando mayores desafíos, en un contexto de transformación del comercio hacia modelos omnicanal.

Por su parte, el mercado de oficinas ha continuado su proceso de adaptación tras los cambios estructurales derivados del teletrabajo. Si bien la demanda total se ha moderado respecto a niveles pre-pandemia, se observa una clara polarización hacia activos de alta calidad, sostenibles y bien ubicados. Las oficinas “prime” mantienen niveles de ocupación relativamente elevados y estabilidad en rentas, mientras que los activos obsoletos o en ubicaciones secundarias presentan mayores tasas de disponibilidad y presión sobre precios. La transformación del espacio de trabajo sigue siendo un factor clave en la evolución de este segmento.

En conjunto, el sector inmobiliario español en 2025 ha mostrado una notable resiliencia, caracterizada por una moderación de la actividad en compraventa, un crecimiento sostenido de los precios, una fuerte tensión en el mercado del alquiler y una evolución desigual entre segmentos. La persistencia de desequilibrios estructurales entre oferta y demanda, junto con el entorno financiero y regulatorio, continuará condicionando la evolución del sector en el corto y medio plazo, aconsejando una gestión prudente y selectiva de las inversiones.



Evolución de actividad de Optimum III Value Added Residential

Los ingresos por alquiler en el ejercicio 2025 ascendieron a 341.396 euros (991.393 euros en 2024). Las desinversiones de activos, así como la finalización de los contratos de arrendamiento han supuesto que algunas unidades hayan permanecido sin alquilar.

Durante el ejercicio 2025 no se han realizado nuevas adquisiciones. Por el contrario, sí se ha procedido a la desinversión de algunos de los inmuebles de la cartera, concretamente unidades dentro de los inmuebles localizados en la calle 26 de Gener 24, Avenida de la Carrera 5, Avenida Diagonal 343, José Abascal 59, Magallanes 55-57, Plaza Europa 13-15, Rambla Carmel 68 y Agudells 36.

La Sociedad a final de 2025 contaba con unidades distribuidas en cinco edificios, todos ellos localizados en la provincia de Barcelona. La inversión bruta total de los inmuebles que permanecen en cartera, incluyendo el coste de los activos, los gastos relacionados con la compra, las reformas realizadas y la depreciación por amortización ascendía a 2,6 millones de euros.

Los activos tienen constituidos hipotecas, las cuales a 31 de diciembre de 2025 suman en conjunto un valor total de 192.608 euros de capital pendiente.

El ejercicio 2025 ha concluido con un beneficio de 15,9 millones de euros (2,1 millones de euros en 2024). El resultado positivo procede fundamentalmente del beneficio procedente de las desinversiones (20,5 millones de euros).

El capital social más prima de emisión de la Compañía a comienzo de ejercicio era de 30,6 millones de euros. Durante el ejercicio el valor se redujo a 0,43 millones de euros, tras proceder a la devolución de la totalidad de la prima de emisión. Se efectuó también una reducción de capital de 4,96 millones de euros y una distribución de dividendos a cuenta de beneficios del ejercicio 2025 de 2,5 millones de euros.

Durante el 2017 se acordó incluir la Sociedad a cotización en el BME Growth (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil). Las acciones empezaron a negociarse el 16 de mayo con un precio de salida de 10 euros por acción. Durante el 2024 se acordó excluir la Sociedad de la cotización en el BME Growth no habiendo acciones en circulación.

Hechos relevantes posteriores al cierre

No existen otros hechos posteriores diferentes a los mencionados en la nota 15 de la memoria.

Acciones propias

La operativa con acciones propias se detalla en la Nota 9.4 de la memoria.

Periodo medio de pago a proveedores

En relación con esta obligación de información, a 31 de diciembre de 2025, el período medio de pago a proveedores se sitúa en 27 días (29 días en 2024).

Gastos de investigación y desarrollo

En lo que respecta a las actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo, la Sociedad no ha llevado a cabo actividad en esta materia.

Uso de instrumentos financieros derivados

La Sociedad no posee instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2025.

Riesgos e incertidumbres

Son los propios de la actividad inmobiliaria en el mercado nacional tal y como se detallan en la Nota 13.2 de la memoria.


Información no financiera

La Sociedad no está obligada a elaborar el estado de información no financiera al no cumplir los requisitos establecidos en el artículo 262.5 de la Ley de Sociedades de Capital.

Barcelona, 31 de marzo de 2026



Alejandro Adán Manes
(Consejero)



Lucia Cerezo Rodríguez
(Consejero)



Cristina Reina Olmedo
(Consejero)

