

## **GAVARI PROPERTIES, SOCIMI, S.A.**

Madrid, 14 de abril de 2026

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la *Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión*, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2023 del segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity ("**BME Scaleup**"), GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") mediante el presente escrito comunica la siguiente:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

Se acompaña a esta comunicación las cuentas anuales auditadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2025, finalizado el 31 de diciembre, junto con su correspondiente informe de auditoría e informe de gestión, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Esta información se encuentra disponible igualmente en la página web corporativa de la Sociedad ([www.gavariproperties.com](http://www.gavariproperties.com)).

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2023 de BME Scaleup, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Juan Merino de Cabo

Presidente del Consejo de Administración

# Gavari Properties SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 e Informe de gestión del ejercicio 2025

Incluye Informe de auditoría de cuentas anuales

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

A los accionistas de Gavari Properties SOCIMI, S.A.:

### **Opinión**

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre lo mencionado en la nota 2.6 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas en la que se describe que los administradores en la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, han identificado una serie de errores contables que han supuesto la reexpresión de determinados epígrafes del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024, lo que ha provocado que el resultado aprobado en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2024 haya quedado modificado en un importe de 48.312 euros, siendo por lo tanto el presentado a efectos comparativos por importe de -31.608 euros y en consecuencia los administradores, apoyados por la opinión de sus asesores fiscales, consideran cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 6 del Régimen SOCIMI a efectos de distribución de resultados.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

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

#### *Valoración de inversiones inmobiliarias*

El importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 asciende a 28.925.280,02 euros, lo que supone el 79% del total de la cifra de activo de la Sociedad. Atendiendo al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, al menos al cierre del ejercicio se evaluará la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se deberían estimar sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que correspondan. A tal efecto, la Sociedad ha obtenido el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias por parte de una firma de valoración independiente. Las metodologías de valoración, así como el valor de mercado global de las inversiones inmobiliarias se encuentran descritas en las notas 4.2 y 6 de la memoria adjunta.

La relevancia del epígrafe de inversiones inmobiliarias sobre el total de activo de la Sociedad hace que este sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría, habiendo aplicado los siguientes procedimientos:

- Obtención y revisión del informe de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por el experto independiente y utilizado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2025.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comparación del valor neto contable de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado facilitado en el informe del experto independiente y recálculo del deterioro realizado por la dirección de la Sociedad, en su caso.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

### **Otras cuestiones**

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable sobre dichas cuentas anuales, el 29 de abril de 2025.

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

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

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

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

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Grant Thornton, S.L.

ROAC nº S0231

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.

David Calzada Criado

ROAC nº 22193

14 de abril de 2026

2026 Núm. 01/26/01523  
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR  
.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

**GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Balance al 31 de diciembre de 2025**  
**(Expresado en Euros)**

Activo	NOTAS	2025	2024 (*)
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>29.091.974,97</b>	<b>35.076.611,57</b>
I. Inmovilizado intangible	5	24.169,85	5.382,08
Aplicaciones informáticas		25.998,02	5.382,08
Amortización acumulada inmovilizado intangible		(1.828,17)	0,00
III. Inversiones inmobiliarias	6	28.925.280,02	34.983.660,85
Terrenos		14.120.562,85	12.784.169,33
Construcciones		15.832.124,21	16.785.492,80
Mobiliario		151.249,53	158.256,14
Inversiones inmobiliarias en curso		-	6.465.648,77
Amortización acumulada construcciones		(1.178.656,57)	(1.209.906,19)
V. Inversiones financieras a largo plazo	7	142.525,10	87.568,64
Otros activos financieros		142.525,10	87.568,64
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>7.343.222,45</b>	<b>788.855,41</b>
I. Existencias		42.077,42	6.083,56
Anticipo a proveedores		42.077,42	6.083,56
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	1.346.312,22	364.274,78
Clientes ventas y prestación de servicios		466.774,18	349.744,91
Personal		0,00	802,38
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	879.538,04	13.727,49
IV. Inversiones financieras a corto plazo	7	4.911.626,55	11.653,99
Créditos a empresas		8.187,79	8.187,79
Valores representativos de deuda a corto plazo		4.899.972,56	0,00
Otros activos financieros		3.466,20	3.466,20
V. Periodificaciones a corto plazo	14	65.855,22	211.029,09
VI. Efectivo y otros activos líquidos equival.	8	977.351,04	195.813,99
Tesorería		977.351,04	195.813,99
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>36.435.197,42</b>	<b>35.865.466,98</b>

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(\*) Saldos 2024 reexpresados

**GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Balance al 31 de diciembre de 2025**  
**(Expresado en Euros)**

Pasivo	NOTAS	2025	2024 (*)
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>9</b>	<b>19.552.700,51</b>	<b>28.609.336,31</b>
A-1) Fondos propios		19.552.700,51	28.609.336,31
I. Capital		11.706.731,74	16.737.806,63
Capital escriturado		11.706.731,74	16.737.806,63
II. Prima de emisión		6.333.143,06	13.126.429,17
III. Reservas		(263.714,20)	(146.867,06)
Reserva legal		142.772,93	142.772,93
Otras reservas		(406.487,13)	(289.639,99)
IV. Acciones y Participaciones propias en patrimonio		(111.213,98)	(111.213,98)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(1.056.854,45)	(1.025.246,37)
VI. Otras aportaciones de socios		60.036,00	60.036,00
VII. Resultado del ejercicio		2.884.572,34	(31.608,08)
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>15.936.910,41</b>	<b>739.938,21</b>
II. Deudas a largo plazo	<b>10</b>	15.936.910,41	739.938,21
Deudas con entidades de crédito		15.689.944,62	480.729,20
Otros pasivos financieros		246.965,79	259.209,01
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>945.586,50</b>	<b>6.516.192,46</b>
III. Provisiones a corto plazo		210.194,71	(2.181,40)
Provisiones a corto plazo		210.194,71	(2.181,40)
III. Deudas a corto plazo	<b>10</b>	88.117,91	6.074.800,93
Deudas con entidades de crédito		88.121,81	5.877.536,42
Otros pasivos financieros		(3,90)	197.264,51
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<b>10</b>	647.273,88	443.572,93
Acreedores varios		638.181,79	433.628,64
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		159,27	0,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	8.932,82	9.944,29
<b>T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>36.435.197,42</b>	<b>35.865.466,98</b>

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(\*) Saldos 2024 reexpresados

**GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Cuenta de pérdidas y ganancias ejercicio 2025**  
**(Expresado en Euros)**

<i>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</i>	NOTA	2025	2024 (*)
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>13</b>	<b>2.031.578,48</b>	<b>1.676.498,60</b>
Ventas		2.031.578,48	1.676.498,60
<b>3. Trabajos realizados para activos</b>		<b>0</b>	<b>29.963,11</b>
Trabajos realizados para activos		0	29.963,11
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>13</b>	<b>(61.785,74)</b>	<b>(99.161,51)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(47.935,80)	(76.288,33)
Cargas sociales		(13.849,94)	(22.873,18)
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		<b>(791.972,42)</b>	<b>(846.107,98)</b>
Servicios exteriores	<b>13</b>	(818.289,82)	(852.911,92)
Tributos		(76.934,06)	(70.524,47)
Ajuste positivo en imposición indirect		119.729,49	78.898,00
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(16.478,03)	(1.569,59)
<b>8. Amortización de inmovilizado</b>	<b>13</b>	<b>(390.090,65)</b>	<b>(329.267,26)</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenación de inmo.</b>	<b>6</b>	<b>2.757.896,46</b>	<b>6.011,73</b>
<b>12. Otros resultados</b>	<b>13</b>	<b>16.656,73</b>	<b>1.415,70</b>
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>3.562.282,86</b>	<b>439.352,39</b>
<b>13. Ingresos financieros</b>		<b>0</b>	<b>43.871,03</b>
De valores representativos de deuda		0	43.871,03
<b>14. Gastos financieros</b>	<b>13</b>	<b>(677.710,52)</b>	<b>(514.831,50)</b>
Intereses de deudas y otros gastos financieros		(677.710,52)	(514.831,50)
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(677.710,52)</b>	<b>(470.960,47)</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>2.884.572,34</b>	<b>(31.608,08)</b>
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>2.884.572,34</b>	<b>(31.608,08)</b>

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(\*) Saldos 2024 reexpresados

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos (expresado en euros)**

	<b>NOTA</b>	<b>Importe 2025</b>	<b>Importe 2024 (*)</b>
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>3</b>	2.884.572,34	16.704,18
Corrección de errores(*)			(48.312,16)
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO</b>			
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>			
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>		<b>2.884.572,34</b>	<b>(31.608,08)</b>

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(\*) Saldos 2024 reexpresados

**B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (expresado en euros)**

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas (Nota 9)	Resultados de ejercicios anteriores	Acciones en situaciones especiales	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>A. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024</b>	16.737.806,63	13.126.429,17	<b>(261.294,23)</b>	(1.025.246,37)	<b>(51.493,98)</b>	60.036,00	1.337.553,97	<b>29.923.791,19</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos							16.704,18	<b>16.704,18</b>
II. Operaciones con socios o propietarios			114.427,17		(59.720,00)			<b>54.707,17</b>
1. Aumentos de capital								<b>0,00</b>
3. Otras operaciones con socios o propietarios			114.427,17		(59.720,00)			<b>54.707,17</b>
III. Otras variaciones del patrimonio neto							(1.337.553,97)	<b>(1.337.553,97)</b>
2. Otras variaciones							(1.337.553,97)	<b>(1.337.553,97)</b>
<b>B. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2024</b>	<b>16.737.806,63</b>	<b>13.126.429,17</b>	<b>(146.867,06)</b>	<b>(1.025.246,37)</b>	<b>(111.213,98)</b>	<b>60.036,00</b>	<b>16.704,18</b>	<b>28.657.648,57</b>
<b>Corrección de errores (*)</b>							<b>(48.312,26)</b>	<b>(48.312,26)</b>
<b>C. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025</b>	<b>16.737.806,63</b>	<b>13.126.429,17</b>	<b>(146.867,06)</b>	<b>(1.025.246,37)</b>	<b>(111.213,98)</b>	<b>60.036,00</b>	<b>(31.608,08)</b>	<b>28.609.336,31</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos				(31.608,08)			2.884.572,34	<b>2.852.964,26</b>
II. Operaciones con socios o propietarios	(5.031.074,89)	(6.793.286,11)	(116.847,14)					<b>(11.941.208,14)</b>
1. Aumentos de capital								<b>0,00</b>
2. Reducciones de capital	(5.031.074,89)	(6.793.286,11)						<b>(11.824.361,00)</b>
3. Otras operaciones con socios o propietarios			(116.847,14)					<b>(116.847,14)</b>
III. Otras variaciones del patrimonio neto							31.608,08	<b>31.608,08</b>
2. Otras variaciones							31.608,08	<b>31.608,08</b>
<b>D. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2025</b>	<b>11.706.731,74</b>	<b>6.333.143,06</b>	<b>(263.714,20)</b>	<b>(1.056.854,45)</b>	<b>(111.213,98)</b>	<b>60.036,00</b>	<b>2.884.572,34</b>	<b>19.552.700,51</b>

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(\*) Saldos 2024 reexpresados

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (expresado en euros)

<b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>2025</b>	<b>2024 (*)</b>
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>2.884.572,34</b>	<b>-31.608,08</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>	<b>-1.673.617,26</b>	<b>288.321,45</b>
a) amortización del inmovilizado +	390.090,65	329.261,26
b) correcciones valorativas por deterioro	16.478,03	0,00
e) Resultado por bajas y enajenación de inmovilizado	-2.757.896,46	-45.391,87
h) gastos financieros +	677.710,52	0,00
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>-475.254,33</b>	<b>-132.657,47</b>
b) deudores y otras cuentas a cobrar	-1.025.384,01	-271.990,09
c) otros activos corrientes	155.640,26	79.811,59
d) acreedores y otras cuentas a pagar	182.113,31	59.521,03
e) otros pasivos corrientes	212.376,11	
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades explotación</b>	<b>-677.710,52</b>	<b>571.346,24</b>
a) pagos de intereses (-)	-677.710,52	571.346,24
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>	<b>57.990,23</b>	<b>695.402,14</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN</b>		
<b>6. Pagos por inversiones (-)</b>	<b>-5.771.075,38</b>	<b>538.601,36</b>
c) Inmovilizado intangible	-20.615,94	-3.417.719,69
d) Inversiones inmobiliarias	-795.530,42	0,00
e) otros activos financieros	-4.954.929,02	3.956.321,05
<b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>	<b>9.223.545,23</b>	<b>0,00</b>
c) Inmovilizado material	9.223.545,23	0,00
d) Inversiones inmobiliarias		0,00
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>	<b>3.452.469,85</b>	<b>538.601,36</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>	<b>-11.936.955,64</b>	<b>0,00</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		0,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	-11.936.955,64	0,00
Disminuciones de capital	-5.031.074,89	0,00
Cambio en las reservas.	-6.905.880,75	0,00

<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>9.208.032,61</b>	<b>-2.032.109,98</b>
a) Emisión	9.419.800,81	
2. Deudas con entidades de crédito(+)	9.419.800,81	-2.032.109,98
b) devoluciones y amortización de	-211.768,20	
2. Deudas con entidades de crédito (-)		0,00
4. Otras deudas (-)	-211.768,20	0,00
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>-2.728.923,03</b>	<b>-2.032.109,98</b>

<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)</b>	<b>781.537,05</b>	<b>-798.106,48</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>	195.813,99	993.920,47
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>	977.351,04	195.813,99
<b>DIFERENCIA DE EFECTIVO O EQUIVALENTES EN EL EJERCICIO</b>	<b>781.537,05</b>	<b>-798.106,48</b>

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(\*) Saldos 2024 reexpresados

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2025

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025**  
**(Expresada en euros)**

01 – ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

02 – BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

03 – APLICACIÓN DE RESULTADOS

04 – NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

1. Inmovilizado intangible
2. Inversiones inmobiliarias
3. Deterioro de valor y amortización de activos no financieros
4. Arrendamientos
5. Activos financieros
6. Pasivos financieros
7. Coberturas contables
8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
9. Activos corrientes y no corrientes. Clasificación
10. Impuesto sobre beneficios
11. Ingresos, gastos y periodificaciones
12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental
13. Transacciones entre partes vinculadas
14. Provisiones y contingencias
15. Acciones propias

05 – INMOVILIZADO MATERIAL

06 – INVERSIONES INMOBILIARIAS

07 – ACTIVOS FINANCIEROS

08 – EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

09 – PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

10 – PASIVOS FINANCIEROS

11 – SITUACIÓN FISCAL

12 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE SU CONDICIÓN DE SOCIMI

13 – INGRESOS Y GASTOS

14 – PERIODIFICACIONES

15 – OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

16 – INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS

17 – OTRA INFORMACIÓN

18 – CONTINGENCIAS

19 – HECHOS POSTERIORES

## **01 - ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad anónima domiciliada en la Calle Castello número 128, 4º derecha de Madrid.

Se constituyó el 3 de julio de 2018, bajo la denominación Gavari Properties SOCIMI, S.A.

Con fecha 3 de julio de 2018 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido 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" o "Régimen SOCIMI), con efectos a partir de la constitución de esta.

El objeto social de la Sociedad se corresponde con las siguientes actividades:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el valor añadido.

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

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley.

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

El Código Nacional de Actividades Económicas es el (CNAE): 6820 – Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 6810).

Junto con las actividades económicas derivadas del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas en cuyo conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad ni por los Estatutos. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social, algún título

profesional o autorización administrativa, o inscripción en un Registro o registros Públicos, dicha actividad deberá realizarse por persona que ostente dicha titulación profesional, y en todo caso no podrá iniciarse antes de que hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.

A cierre del ejercicio la actividad principal de la Sociedad se centra en la explotación en régimen de alquiler de las propiedades inmobiliarias residenciales situadas en Madrid, tras la venta de la cartera de viviendas situadas en Málaga capital.

Los ingresos de la Sociedad son generados por el arrendamiento a terceros de las diversas viviendas que componen estos inmuebles residenciales. No obstante, una pequeña parte de esos ingresos proviene de la actividad de consultoría, y otra parte son ingresos financieros obtenidos por la colocación de las puntas de tesorería esporádicas.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

#### Régimen SOCIMI

El 3 de julio de 2018 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre el impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen SOCIMI.

La Disposición Transitoria Primera del Régimen SOCIMI permite la aplicación de este en los términos establecidos en el artículo 8 del Régimen SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho régimen. En base a los avances hasta la fecha de Las presentes cuentas anuales y concluidos los dos años de periodo transitorio marcados por Ley, la Sociedad ha cumplido con la consecución de los requisitos establecidos en la misma.

En relación con el cumplimiento de los requisitos de este régimen fiscal especial, debe destacarse que en el año 2024 la distribución en los resultados obtenidos fue llevada íntegramente a reserva legal, algo que no cumple la literalidad estricta del precepto que establece el requisito de la obligación de repartir un 80% del beneficio como dividendos, pero que no conlleva el incumplimiento del Régimen por las siguientes razones expuestas muy esquemáticamente:

- La obligación de distribuir dividendos, establecida en el Artículo 6 de la Ley 11/2009, está expresamente condicionada a que se hayan cumplido previamente las obligaciones mercantiles correspondientes. A este respecto, el artículo 273.2 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital establece que, si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas. Aunque en el caso de Gavari esta circunstancia no se produce en su estricta literalidad debido a la existencia de una prima de emisión, se ha considerado que el principio de prudencia mercantil y una interpretación finalista de la norma aconsejaban no proceder al reparto, dada la existencia de pérdidas acumuladas significativas.

- Con independencia de estas consideraciones, la Compañía ha reexpresado las cuentas de 2024 como consecuencia de la identificación de una serie de errores contables que han hecho variar el resultado del ejercicio situándolo en pérdidas como se detalla más adelante (ver nota 2.6).

-La Sociedad se encuentra por tanto regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1.- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley. El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2.- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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 período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

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

c) En el caso de acciones o participaciones 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 período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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.

Asimismo, con fecha 11 de julio de 2021 se publicó la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal en la que se introdujo una modificación de la redacción del artículo 9 de la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMIs. Se añade un nuevo apartado 4 en el que se someten a un gravamen especial del 15% los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trata de rentas acogidas al período de reinversión del artículo 6 apartado 1 letra b) de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas u órgano equivalente, siendo objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. Adicionalmente, se modifica el contenido obligatorio de la memoria de las cuentas anuales de la SOCIMI para añadir la obligación del desglose de dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas sujetas al nuevo gravamen especial.

## **02 – BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, en 2021 por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero y en 2024 por la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas por los administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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

#### **1. Imagen fiel:**

Las presentes cuentas anuales se han preparado a partir de los registros de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen 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.

En aras de la consecución de este principio, la sociedad ha procedido a la reexpresión de las cuentas anuales del ejercicio anterior. La misma se justifica con un importe considerable de gasto no tenido en consideración en el ejercicio 2024 que hace que el resultado del mismo no sea acorde a la realidad económica del ejercicio.

#### **2. Principios contables:**

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

#### **3. Principio de empresa en funcionamiento:**

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tenía un fondo de maniobra por importe de 6.400.635,95 euros (5.727.337,05 euros negativos al 31 de diciembre de 2024 según las cuentas anuales reexpresadas). Los administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

#### **4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:**

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores 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 periodo. 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.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del periodo, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

##### Deterioro del valor de los activos no corrientes:

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los administradores de la Sociedad han encargado a un experto independiente (CBRE) la realización de una valoración en la que se estiman los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias y construcciones en curso, y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo, considerando las condiciones actuales de mercado (Nota 5 y 6).

Cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario:

La Sociedad esta acogida al Régimen 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%. Los administradores 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 administradores es que dichos requisitos están siendo cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Si bien, tal como se menciona en la nota 11 de la presente memoria, el resultado aprobado por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de mayo de 2025, fue de 16.704,18 euros (positivo), aprobándose una distribución del 100% de dicho importe a reserva legal, en el presente ejercicio, los administradores han advertido una serie de errores contables sobre las cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 (ver nota 2.6), que hacen que el resultado presentado a efectos comparativos en las presentes cuentas anuales sea de una pérdida para el ejercicio 2024 de 31.608,08 euros, difiriendo por tanto respecto al aprobado.

En consecuencia, aunque en el ejercicio anterior no se cumplieran con los requisitos de distribución establecidos en el artículo 6 del Régimen SOCIMI, los administradores apoyándose en sus asesores fiscales consideran que no ha habido incumplimiento alguno ya que el resultado del ejercicio anterior no era el presentado. En este sentido y con fecha 26 de marzo de 2026 y con anterioridad a la formulación de las presentes cuentas anuales se ha procedido a la regularización del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2024 presentándose los nuevos saldos con los errores detectados ya corregidos, que atendiendo al marco normativo que le es de aplicación forman parte inequívocamente del ejercicio 2024 atendiendo a la NRV 22, de la norma 5ª de elaboración de cuentas anuales del PGC y demás normativa internacional.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad optó por aplicar el Régimen SOCIMIs, comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha de 3 de julio de 2018.

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los “real estate investment trusts” (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio (Régimen SOCIMI).

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.

c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptos, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptos.

e) Período de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben 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. Este período de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptos.

f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptos; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido período de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.

h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista. Con fecha 11 de julio de 2021 se publicó la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal en la que se introdujo una modificación de la redacción del artículo 9 de la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMIs. Se añade un nuevo apartado 4 en el que se someten a un gravamen especial del 15% los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trata de rentas acogidas al período de reinversión del artículo 6 apartado 1 letra b) de esta Ley.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del período mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptos, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la

transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 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 esta 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 de la aplicación de dicho régimen.

A juicio de los administradores de la Sociedad cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y esperan ser cumplidos en los próximos 12 meses.

## 5. Comparación de la información:

De acuerdo con la legislación mercantil, excepto por lo mencionado en la nota 2.6 de la presente memoria de corrección de errores, 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. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

## 6. Corrección de errores

Tal y como se han mencionado en la nota 2.4 anterior, durante el ejercicio 2025, los administradores de la Sociedad han identificado una serie de errores en el balance y en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024, de manera que han procedido a reexpresar dichos saldos, los cuales se presentan a continuación:

	<b>Saldo 31.12.2024 aprobado</b>	<b>Corrección de errores</b>	<b>Saldo 31.12.2024 reexpresado</b>
<b>Reexpresión de balance:</b>			
Activo no corriente	35.076.611,57	0,00	35.076.611,57
II. Inmovilizado material	6.465.648,77	-6.465.648,77	0,00
III. Inversiones inmobiliarias		6.465.648,77	6.465.648,77
Activo corriente	800.891,39	-12.035,98	788.855,41
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.	365.844,37	-1.569,59	364.274,78
V. Periodificaciones a corto plazo	221.495,48	-10.466,39	211.029,09
Patrimonio Neto	28.657.648,57	-48.312,26	28.609.336,31
VII. Resultado del ejercicio	16.704,18	-48.312,26	-31.608,08
Pasivo no corriente	739.938,21	0,00	739.938,21
Pasivo corriente	6.479.916,18	36.276,28	6.516.192,46
2. Otros acreedores	407.296,65	36.276,28	443.572,93
Total balance	0,00	0,00	0,00

**Reexpresión de cuenta de pérdidas y ganancias:**

Otros gastos de explotación	-797.795,72	-48.312,26	-846.107,98
Resultado del ejercicio	16.704,18	-48.312,26	-31.608,08

- Activo no corriente: se reexpresa el saldo de la cuenta de inmovilizado material en curso, que contiene la totalidad del coste del proyecto de San Marcelo 23 - adquisición y transformación - para su clasificación como inversiones en curso, por ser el destino del fondo de los importes la explotación en régimen de arrendamiento..
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: se reexpresa su saldo por deterioro de cuenta de cliente, motivada por el lanzamiento de un inquilino que se produce en octubre de 2024 y que no se había tenido en cuenta de cara al cálculo del deterioro derivado de la incobrabilidad de sus saldos pendientes equivalentes a 1.569,59 euros.
- Periodificaciones a corto plazo: se reexpresa el saldo de la cuenta por ajuste al importe real de las provisiones de gasto realizadas en concepto de auditoría. El gasto real de auditoría devengado en 2024 asciende a 38.466,35 euros, mientras que el gasto registrado en contabilidad por dicho concepto era de 27.999,96 euros, resultando un importe a reexpresar de 10.466,39 euros.
- Otros acreedores: se reexpresa se reexpresa su importe en consonancia de la regularización de determinados saldos de proveedores y acreedores cuya correcta imputación temporal correspondía, total o parcialmente, al ejercicio 2024. En particular, el ajuste incorpora, por un lado, un importe de 2.784,24 euros, correspondiente a la parte de saldos de proveedores previamente reclasificados a la cuenta 113 (Reservas voluntarias) que, tras su análisis, se ha considerado gasto devengado en 2024; y, por otro, un importe de 33.492,04 euros, correspondiente a otros proveedores inicialmente tratados como facturas pendientes de recibir en 2025 y que, tras su revisión individualizada, se ha concluido que debían imputarse al ejercicio 2024. Entre las principales partidas que explican este último bloque figuran Gavari Assets Management S.L. (23.186,08 euros), Canal Isabel II (5.041,54 euros), Holmes Cesar Arias Gonzales (1.629,38 euros) y Fain Ascensores. S.A. (1.161,60 euros), entre otras. Como consecuencia de lo anterior, el epígrafe de "Otros acreedores" se reexpresa en 36.276,28 euros.
- Resultado del ejercicio: se reexpresa la cuenta de resultados, en su apartado "otros gastos de explotación" por la contabilización de facturas no registradas al cierre de 2024 y cuyo devengo de gasto se corresponde con ese ejercicio por un importe total de 48.312,26 euros.

Tal y como se desprende de la tabla anterior, el resultado del ejercicio 2024 ha quedado reexpresado y por lo tanto modificado en un importe de 48.312,26 euros negativos, siendo finalmente de 31.608,08 euros negativos, difiriendo, por tanto, del aprobado en la Junta General de Accionistas de fecha 30 de mayo de 2025.

**7. Elementos recogidos en varias partidas:**

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

## 8. Cambios en criterios contables:

En el presente ejercicio, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los mercados por la adaptación de la contabilidad al Plan General Contable.

## **03 – APLICACIÓN DE RESULTADOS**

El resultado del ejercicio a 31 de diciembre de 2025, y la propuesta de distribución del mismo formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

<b>CONCEPTO</b>	<b>2025</b>
Base de reparto:	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	2.884.572,34
<b>TOTAL A REPARTIR</b>	<b>2.884.572,34</b>
Reserva legal	288.457,23
Dividendos	2.596.115,11
<b>TOTAL APLICADO</b>	<b>2.884.572,34</b>

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.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

Tal y como se ha mencionado en la nota 2.4 de la presente memoria y como consecuencia de la corrección de errores a la que se hace mención en la nota 2.6, el resultado del ejercicio 2024 reexpresado, por importe de 31.608,08 euros negativos, ha sido aplicado a resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 31.608,08 euros.

## **04 – NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Se han aplicado los siguientes criterios contables de registro y valoración en la elaboración de estas cuentas anuales:

### 1. Inmovilizado intangible

Los activos intangibles se reconocen como tal por cumplir la definición de activo y criterios de registro y reconocimiento contable del marco conceptual contable. Cumplen con el criterio de

identificabilidad al ser elementos separables que surgen de derechos legales o contractuales, con independencia de ser transferibles o separables.

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

Los activos intangibles se amortizan racionalmente y de forma lineal en función de los años de vida útil estimada.

La Sociedad reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, si procede, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

## **2. Inversiones inmobiliarias**

### **- Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias:**

Las propiedades inmobiliarias que se encuentran arrendadas a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

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

La Sociedad dota las oportunas correcciones por deterioro de sus inversiones inmobiliarias, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos.

La Sociedad determina con carácter periódico el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos a dicha fecha.

### **- Mobiliario calificado como inversiones inmobiliarias:**

Los bienes comprendidos en el apartado de mobiliario dentro de la categoría de inversiones inmobiliarias, y en extrapolación de los criterios seguidos por el Plan General Contable para el inmovilizado material que en su Norma de Registro y valoración cuarta se remite a la segunda, se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

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

independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación de este al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

Las amortizaciones, que se llevan a cabo desde el momento en que los bienes están disponibles para su puesta en funcionamiento, se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal:

	Años de vida útil estimada
Mobiliario y enseres	10 años

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, vidas útiles y métodos de amortización para si procediese efectuar ajuste de forma prospectiva.

### **3. Deterioro de valor de 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.

Atendiendo a lo establecido en el apartado 1.b) de la Circular BME Growth 03/2020, la Sociedad ha procedido, tal como se ha indicado anteriormente, a la valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios, realizada por un experto independiente (CBRE Valuation Advisory, S.A.). Las hipótesis utilizadas que mayor impacto tienen en la valoración han sido descritas en la nota 06 de la presente memoria.

Atendiendo a dicha valoración, el valor de mercado de la totalidad del portfolio de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 asciende a 48.448.900 euros (51.268.000 euros a 31 de diciembre de 2024).

#### **4. 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.

Los ingresos anticipados recibidos por los contratos de arrendamientos subvencionados por los ayuntamientos son reconocidos en el balance en los epígrafes de periodificaciones a corto plazo.

El deterioro de clientes de dudoso cobro se ha calculado en el ejercicio según los criterios tomados por los abogados, en base al porcentaje de imposibilidad en el cobro de las cuantías adeudadas, teniendo en cuenta las circunstancias personales de cada caso concreto analizado y su riesgo de insolvencia, así como la dificultad de recuperación de las cuantías pendientes hasta el momento de la demanda al inquilino más las generadas posteriormente hasta la salida del inquilino de la vivienda.

#### **5. Activos financieros:**

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

El modelo de negocio es determinado por los administradores de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo

de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

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

#### f.1.1) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado. La Sociedad para determinadas operaciones de arrendamiento suscribe contratos de seguros de impago con las condiciones que se establecen en la nota 06 de la presente memoria.
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son

de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

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

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

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

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

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

#### Baja de activos financieros

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

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

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

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pacto

de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

## **6. Pasivos financieros:**

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

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

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

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

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

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

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

#### Pasivos financieros a coste amortizado

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

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

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

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

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

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

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

#### Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

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

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

#### **7. 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.

La Sociedad cuenta con caja restringida derivada de los contratos de préstamo y las fianzas pendientes de depósito en los organismos autonómicos pertinentes (nota 8).

#### **8. Clasificación de 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. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades.

## 9. Impuesto 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 el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos 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.

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2025 es del 25, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. 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 fecha 11 de julio de 2021 se publicó la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal en la que se introdujo una modificación de la redacción del artículo 9 de la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMIs. Se añade un nuevo apartado 4 en el que se someten a un gravamen especial del 15% los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trata de rentas acogidas al período de reinversión del artículo 6 apartado 1 letra b) de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas u órgano equivalente, siendo objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

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, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

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

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.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura.

Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance de situación y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

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.

#### Otros impuestos:

Dado que la Sociedad se dedica al arrendamiento de viviendas residenciales a particulares en su mayoría, el IVA soportado no se puede deducir con carácter general.

Para el ejercicio de las presentes cuentas anuales la Sociedad ha procedido a aplicar la regla de la prorrata al tener simultáneamente operaciones que originan derecho a deducción y otras que no habilitan para ese derecho. En concreto, la modalidad de prorrata especial por acogimiento voluntario a la misma, con deducción íntegra de las cuotas soportadas en bienes y servicios utilizados exclusivamente en operaciones con derecho a deducción, la no deducción de las cuotas correspondientes a bienes y servicios utilizados exclusivamente en operaciones sin derecho a deducción, y la aplicación del porcentaje de prorrata general a las cuotas soportadas en bienes y servicios de utilización común a ambas actividades

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

### **10. Ingresos, gastos y periodificaciones:**

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos y los gastos anticipados que no corresponden al ejercicio 2025, son reconocidos en el pasivo y activo del balance respectivamente en los epígrafes de periodificaciones a corto plazo.

#### Ingresos por ventas y prestación de servicios

Los ingresos se reconocen cuando 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. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. En concreto y en base a la actividad de la sociedad, los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

#### **11. 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.

#### **12. Transacciones con partes vinculadas:**

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

#### **13. Provisiones y contingencias:**

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

La Sociedad se encuentra inmersa en dos procedimientos judiciales en el que el riesgo neto total que los administradores junto con sus asesores legales cuantifican en un importe no superior a 100 miles de euros. Dado que a fecha actual se desconoce el resultado y la cuantía final, se considera como un pasivo contingente, facilitándose esta información en la presente memoria.

#### 14. Acciones propias:

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias por su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto como menos reservas.

### **05 – INMOVILIZADO INTANGIBLE**

El detalle y movimiento de las partidas de inmovilizado intangible es el siguiente:

<b>Movimientos del inmovilizado intangible</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
SALDO INICIAL BRUTO	5.382,08	
(+) Entradas	20.615,94	5.382,08
(+/-) Traspasos		
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>25.998,02</b>	<b>5.382,08</b>

El saldo se corresponde con el activo por desarrollo de la página web de la Sociedad.

Respecto a la amortización de la partida, se detallan importes:

<b>Amortización inmovilizado intangible</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
SALDO INICIAL BRUTO	-	-
(+) Entradas	1.828,17	-
(+/-) Traspasos	-	-
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>1.828,17</b>	<b>-</b>

### **06 –INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El detalle y los movimientos en los ejercicios 2025 y 2024 de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias (terrenos, construcciones y mobiliario) es el siguiente

<b>(euros)</b>	<b>Saldo Final (2024)</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>Traspasos</b>	<b>Saldo Final (31.12.2025)</b>
Coste					
Terreno	16.683.322,34		(2.562.759,49)		14.120.562,85
Construcciones	16.785.542,07	185.936,78	(6.904.997,28)	5.784.091,78	15.850.573,35
Construcciones en curso	2.566.495,76	633.055,85	(3.199.551,61)		
Mobiliario	158.206,87	10.924,31	(36.330,79)		132.800,39
	<b>36.193.567,04</b>	<b>829.916,94</b>	<b>(12.703.639,17)</b>	5.784.091,78	<b>30.103.936,59</b>
Amortización Acumulada					
Construcciones/Mobiliario	(1.209.906,19)	(388.262,48)	419.512,10	-	(1.178.656,57)

(1.209.906,19)                      (388.262,48)                      419.512,10                      - (1.178.656,57)

**Valor Neto contable              34.983.660,85                      441.654,46                      (12.284.127,07)              5.784.091,78              28.925.280,02**

Para el ejercicio 2024 se incorpora al epígrafe los importes del edificio de San Marcelo por la reexpresión de los estados financieros al considerar que esos importes reflejan una mejor imagen fiel de la compañía insertos en el presente apartado de inversiones inmobiliarias en lugar de considerarse una partida dentro del inmovilizado material.

(euros)	Saldo Final (2023)	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo Final (31.12.2024)
Coste					
Terreno	12.838.365,09		(54.195,76)	3.899.153,01	16.683.322,34
Construcciones	15.251.681,09	1.297.406,66	(43.503,68)	279.958,00	16.785.542,07
Construcciones en curso				2.566.495,76	2.566.495,76
Mobiliario	135.613,27	27.045,66	(4.452,06)	-	158.206,87
	<b>28.225.659,45</b>	<b>1.324.452,32</b>	<b>(102.151,50)</b>	<b>6.745.606,77</b>	<b>36.193.567,04</b>
Amortización Acumulada					
Construcciones/Mobiliario	(886.944,26)	(329.076,10)	6.114,17	-	(1.209.906,19)
	<b>(886.944,26)</b>	<b>(329.076,10)</b>	<b>6.114,17</b>	<b>-</b>	<b>(1.209.906,19)</b>
<b>Valor Neto contable</b>	<b>27.338.715,19</b>	<b>995.376,22</b>	<b>(96.037,33)</b>	<b>6.745.606,77</b>	<b>34.983.660,85</b>

Durante el ejercicio 2025 las altas se corresponden principalmente con conceptos activables que incrementan el valor de los inmuebles, principalmente obras de mejora en las viviendas o edificios, y como importe a reseñar el del edificio sito en San Marcelo que en el presente ejercicio culmina sus labores de rehabilitación para ser incorporado a la cartera en explotación de la Sociedad.

Las bajas se corresponden con la venta del proyecto de Málaga, esto es, los inmuebles sitios en Dolores Cerezo 2 y 4, Carceleras 3,5 y 7, Cañas 3 y 7 y Leandro Martínez 37, realizada mediante escritura pública de 19 de diciembre de 2025 con número de protocolo tres mil ochocientos treinta y nueve ante el notario Sandra María Medina González. El precio global base de la compraventa ascendió a 9.419.000 euros, existiendo un importe adicional de 750.000 euros condicionado a la liberación de arrendatarios de una serie de inmuebles de los transmitidos dentro del plazo de doce meses desde la venta. El beneficio procedente de esta operación asciende a 2.757.896,46 euros.

De los dos proyectos vendidos en Málaga (Cherry y Nadine), se mantienen en propiedad de la Sociedad dos inmuebles: Carceleras5, 2 izquierda y Leandro Martínez 37, 2º Derecha. Respecto

a ellos, siendo rentas antiguas, existe por precepto legal un derecho de tanteo de 2 meses, transcurrido el cuál sin ejercicio por los beneficiarios de este se podrá proceder a su venta.

El desglose de los saldos y movimientos de inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2025 es el siguiente:

euros	Saldos a 2024	Adquisiciones y ventas inmuebles 2025	Gastos activables 2024	Saldos Inversiones Inmobiliarias a 31.12.2025
Dolores Cerezo 2	1.531.711,88	(1.531.711,88)		-
Dolores Cerezo 4	1.487.740,51	(1.487.740,51)		-
Carceleras 3	623.512,85	(623.512,85)		-
Carceleras 5	545.395,32	(500.631,69)		44.763,63
Carceleras 7	663.537,98	(663.537,98)		-
Cañas 3	655.619,25	(655.619,25)		-
Cañas 7	541.492,76	(541.492,76)		-
Leandro Martinez 37	618.024,02	(578.537,89)		39.486,13
Callejo 2	1.323.448,47		42.194,43	1.365.642,90
Marcelino Alvarez	1.556.473,93		46.994,09	1.603.468,02
Jaime Hermida 16	3.952.261,45		41.320,81	3.993.582,26
Pinos Alta 42	4.367.571,87	(66.663,55)		4.300.908,32
Hermanos de Pablo 38			71.264,29	
Hermanos de Pablo 40	4.603.825,81			4.675.090,10
Molino Viento	7.257.302,18	(304.991,14)		6.952.311,04
San Marcelo	6.465.648,77		663.035,42	7.128.684,19
<b>Valor Neto contable</b>	<b>36.193.567,04</b>	<b>(6.954.439,49)</b>	<b>864.809,04</b>	<b>30.103.936,59</b>

El desglose de los saldos y movimientos de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2024 fue el siguiente:

euros	Saldos a 2023	Adquisiciones y ventas inmuebles 2024	Gastos activables 2024	Saldos Inversiones Inmobiliarias a 31.12.2024
-------	---------------	---------------------------------------	------------------------	---

Dolores Cerezo 2	1.396.671,48		135.040,40	1.531.711,88
Dolores Cerezo 4	1.424.999,60		62.740,90	1.487.740,51
Carceleras 3	584.796,18		38.716,67	623.512,85
Carceleras 5	511.819,16		33.576,16	545.395,32
Carceleras 7	629.393,59		34.144,39	663.537,98
Cañas 3	525.732,73		129.886,52	655.619,25
Cañas 7	510.683,10		30.809,66	541.492,76
Leandro Martinez 37	579.005,04		39.018,98	618.024,02
Berastegui 8, 1 izquierda	102.151,50	(102.151,50)		-
Callejo 2	1.307.584,51		15.863,96	1.323.448,47
Marcelino Alvarez	1.491.392,74		65.081,19	1.556.473,93
Jaime Hermida 16	3.915.707,02		36.554,43	3.952.261,45
Pinos Alta 42	4.331.608,86		35.963,01	4.367.571,87
Hermanos de Pablo 38	4.378.121,29		225.704,52	4.603.825,81
Hermanos de Pablo 40				4.603.825,81
Molino Viento	6.535.992,65		721.309,53	7.257.302,18
San Marcelo			6.465.648,77	6.465.648,77
<b>Valor Neto contable</b>	<b>28.225.659,45</b>	<b>- 102.151,50</b>	<b>8.070.059,09</b>	<b>36.193.567,04</b>

A continuación, se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas en función de la localización del proyecto, composición por inmuebles y superficie:

PROPIEDAD	MUNICIPIO	Nº DE UNIDADES (VIVIENDAS + LOCALES)	SUPERFICIE (m2)	% de ocupación al 31/12/25
Callejo 2	Madrid	12	814,00	92,00%
Marcelino Álvarez	Madrid	12	671,79	100,00%
San Marcelo	Madrid	26	2.899	87,50%
Jaime Hermida	Madrid	20	1.594,00	95,00%
Pinos Alta	Madrid	19	1.195,86	100,00%
Hermanos de Pablo	Madrid	24	1.659,15	100,00%
Molino de Viento	Madrid	20	1.235,93	100,00%
<b>TOTAL</b>		<b>133</b>	<b>10.069,73</b>	

El dato de ocupación para los inmuebles en condiciones de funcionamiento roza la plena ocupación, debido a las actuaciones de la gestora en su labor de comercialización y a los beneficios que aporta la coyuntura actual del mercado del alquiler inmobiliario ante la escasez de vivienda en régimen de alquiler.

Respecto a los dos inmuebles pendientes de transmisión de los proyectos de Málaga se encuentran en una ocupación del 100%.

En cuanto a la valoración de la cartera de la sociedad se realiza de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. De acuerdo con las valoraciones de los expertos independientes no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 diciembre de 2025, calculado en función de la tasación bajo normativa RICS (Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors) realizadas por un experto independiente (CBRE) a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa, mediante la aplicación de los estándares mencionados, siendo el resultado de la combinación de diferentes métodos de valoración; flujo de caja descontado, método comparativo y método de capitalización de ingresos, que permiten verificar la consistencia de dichos valores. Para dichos cálculos se utilizan tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para activos de similares características en cuanto a tipo de activo, ubicación, antigüedad, inquilinos, contratos, etc.

A 31 de diciembre de 2025 el valor razonable calculado conforme al párrafo anterior ascendió a 48.448.900 euros, siendo el importe a 31 de diciembre de 2024 de 51.268.000 euros. La principal motivación de la disminución de este valor es la venta de parte de la cartera, esto es, los proyectos sitios en Málaga, y que hacen que en la comparativa el valor sea inferior, pese a que los edificios de la cartera a cierre del presente ejercicio presentan un valor de mercado un 16% superior que a cierre de 2024 (valor en 2024 por importe de 41.864.000 euros).

Las principales hipótesis utilizadas para la valoración por el tasador independiente son las siguientes:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
% de ocupación	92%-100%	85%-100%
Yield	3,90%-4,7%	3,80%-5,5%
Tasa de descuento	5,80% - 7,50%	5,80% - 7,50%

#### Arrendamientos operativos:

Todas las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento con duración entre uno y sesenta años (la mayoría de ellos con un máximo de 7 años, a excepción de los contratos de renta antigua en vigor) se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre mientras que los contratos de arrendamiento con duración inferior a un año (coliving) se rigen por el Código Civil de 24 de julio de 1889.

Los contratos de arrendamiento se han formalizado tanto con particulares, como con operadores especializados en el sector para los proyectos de Pinos Alta, Molino Viento y San Marcelo.

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido a 2.031.578,48 euros a 31 de diciembre de 2025, siendo 1.676.498,60 euros a 31 de diciembre de 2024 (Nota 12).

Los ingresos anticipados recibidos por los contratos de arrendamientos subvencionados por los ayuntamientos son reconocidos en el balance en los epígrafes de periodificaciones a corto plazo (Nota 13).

Financiación hipotecaria:

La Sociedad tiene a 31 de diciembre de 2025 inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 29.942.670,68 euros como garantía de préstamos por importe de 16.382.362,06 euros. Las propiedades inmobiliarias hipotecadas al momento de estas cuentas anuales son las sitas en Madrid.

A 31 de diciembre de 2024 se tenían hipotecados activos por un valor neto contable de 17.358.057,94 euros, como garantía de préstamos por importe de 6.358.265,62 euros a dicha fecha. Las propiedades inmobiliarias hipotecadas en aquel momento eran en Málaga: Dolores Cerezo 2, Dolores Cerezo 4, Carceleras 3, Carceleras 7, Carceleras 5, Caña 3, Caña 7, Leandro Martínez 37; y, en Madrid: Callejo 2, Marcelino Álvarez 13, Jaime Hermida 16 y Hermanos de Pablo 38 y 40.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2025, al igual que en el ejercicio 2024, la totalidad de inmuebles de la Sociedad se encuentran asegurados mediante pólizas contratadas con aseguradoras tales como Axa Seguros Generales S.A.

La Sociedad actúa como arrendadora en determinados contratos de arrendamiento operativo según la Ley de Arrendamientos Urbanos ("LAU") que establece un período mínimo de obligado cumplimiento de 1 año que tiene que ser cumplido entre las partes. Una vez transcurrido dicho período, es potestad del arrendatario el continuar con el contrato de arrendamiento hasta un máximo de 7 años. La Sociedad presenta en la siguiente tabla las cuotas de arrendamiento en el caso de que los arrendatarios adoptaran esta última opción, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Hasta un año	21.821,46	4.665,51
Entre uno y cinco años	54.146,16	41.611,42
Más de cinco años	75.251,68	110481,68
<b>T O T A L</b>	<b>151.219,30</b>	<b>156.758,61</b>

## **07 – ACTIVOS FINANCIEROS**

Activos financieros a largo plazo a coste amortizado:

A continuación, se muestra el detalle de los activos financieros a largo plazo:

<b>CONCEPTO</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fianzas entregadas a largo plazo	141.998,60	71.721,31
Depósitos constituidos a largo plazo	526,50	15.847,33
<b>TOTALES</b>	<b>142.525,10</b>	<b>87.568,64</b>

Los importes arriba indicados recogen las siguientes partidas de balance:

- Inversiones financieras a largo plazo. Otros activos financieros

Se corresponde con fianzas depositadas y depósitos consignados en los organismos públicos correspondientes según la normativa vigente que a juicio de los administradores de la Sociedad se corresponden con su valor razonable.

Activos financieros a corto plazo a coste amortizado:

El detalle de los activos corrientes clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

CONCEPTO	2025	2024
Clientes	422.156,49	327.940,62
Clientes de dudoso cobro	53.965,69	68.119,17
Créditos a corto plazo	8.187,79	8.187,79
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	(9.348,00)	(46.314,88)
Fianzas constituidas a corto plazo	3.466,20	3.466,20
Personal		802,38
Valores representativos de deuda a corto plazo	4.899.972,56	-
<b>Totales</b>	<b>5.378.400,73</b>	<b>362.201,28</b>

El importe del epígrafe clientes se corresponde con aquellos que a fecha de las presentes cuentas anuales no han realizado el pago, el devengo de clientes por facturas pendientes de emitir por el edificio sito en Molino Viento, cuyo alquiler se genera a lo largo del ejercicio, pero se convierte en pagadero a año vencido y los pagos de la Junta de Andalucía otorgados y pendientes de recibir. Estos saldos se consideran totalmente recuperables, habiéndose ya recuperado parte de los importes a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales al haberse producido el pago de los operadores.

Los valores representativos de deuda a corto plazo se corresponde con instrumentos repos contratados con la entidad Bankinter. La operación consiste en un contrato de compraventa con pacto de recompra (Repo) sobre Deuda Pública Española (Obligación VTO 10-32), suscrito entre la Sociedad y Bankinter S.A. Con una orden del 24 de diciembre de 2025, la inversión tiene un plazo de 44 días, desde el 29 de diciembre de 2025 hasta el 11 de febrero de 2026, partiendo de un importe de compra de 4.899.972,56 EUR y un importe a vencimiento de 4.910.132,28 EUR, lo que genera una rentabilidad esperada de 11.498,60 EUR antes de impuestos, con un tipo de interés del 1,720%.

El valor razonable de estos activos no difiere significativamente de su valor contable.

## **08 – EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES**

El saldo de este epígrafe es el siguiente:

CONCEPTO	2025	2024
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	977.351,04	195.813,99
<b>TOTALES</b>	<b>977.351,04</b>	<b>195.813,99</b>

Existe una restricción a la disponibilidad de 500.000 euros, vinculada al préstamo sindicado contratado con Abanca (nota 10). Adicionalmente existen fianzas pendientes de depositar en la Agencia de la Vivienda de la Comunidad de Madrid por importe de 96.488 euros.

## **09 – PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS**

El 3 de julio de 2018 se constituyó la Sociedad GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A., mediante la suscripción de 6.000 acciones de diez euros de valor nominal cada una, representativas del capital social de la Sociedad.

El 13 de julio de 2018 la Junta General de Accionistas decide ampliar el capital, por aportación dineraria, por importe de hasta 1.395.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 139.500 acciones, de 10 euros de valor nominal y 10 euros de prima de emisión, a suscribir en un plazo máximo de 23 días naturales. Finalmente, el 10 de septiembre de 2018 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General, el capital no fue suscrito íntegramente por lo que se realiza una ampliación de capital incompleta, por aportación dineraria, mediante la emisión de 89.000 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 10 euros por acción. La ampliación fue suscrita por accionistas existentes y por nuevos accionistas, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 950.000 euros. Dicho acuerdo es elevado a público el 11 de septiembre de 2018.

El 13 de julio de 2018 la Junta General de Accionistas decide ampliar el capital, por aportación dineraria, por importe de hasta 750.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 75.000 acciones, de 10 euros de valor nominal y 10 euros de prima de emisión, y se delega en el Consejo de Administración la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo adoptado deba llevarse a efecto dentro del plazo legal de un año. Finalmente, el 11 de septiembre de 2018 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General, el capital no fue suscrito íntegramente por lo que se realiza una ampliación de capital incompleta, por aportación dineraria, mediante la emisión de 25.000 nuevas acciones de 11 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 10 euros por acción. La ampliación fue suscrita por nuevos accionistas, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 1.200.000 euros. El 09 de octubre de 2018 dichos acuerdos son elevados a público.

El 8 de octubre 2018 la Junta General de Accionistas aprueba realizar una ampliación de capital, por aportación no dineraria, mediante aportación de bienes inmuebles, por importe de 415.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 41.500 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 10 euros por acción. La ampliación fue suscrita por un accionista existente, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 1.615.000 euros. Dicho acuerdo es elevado a público el 11 de octubre de 2018.

El 29 de octubre de 2018 la Junta General de Accionistas aprueba ampliar el capital, por aportación dineraria, por importe de hasta 1.190.480 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 119.048 acciones, de 10 euros de valor nominal y 11 euros de prima de emisión, a suscribir en un plazo máximo de 35 días naturales. Finalmente, el 30 de noviembre 2018 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento

de capital social aprobado en Junta General; el capital no fue suscrito íntegramente por lo que se realiza una ampliación de capital incompleta, por aportación dineraria, mediante la emisión de 29.521 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 11 euros por acción. La ampliación fue suscrita por nuevos accionistas, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 1.910.210 euros. Dicho acuerdo es elevado a público el 4 de diciembre de 2018.

El 28 de febrero de 2019 la Junta General de Accionistas acuerda una ampliación de capital por importe de 1.500.000 mediante aportación dineraria mediante la emisión 150.000 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal. Finalmente, el 30 de abril 2019 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General; no se suscribe el total de aumento inicialmente acordado y se realiza una ampliación incompleta por importe de 266.330 euros, compuesta por 26.633 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal con una prima de emisión de 11,40 euros. El importe de la ampliación queda totalmente desembolsado. La inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública de esta ampliación de capital se produce con fecha 20 de junio de 2019.

El 20 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas acuerda una nueva ampliación de capital por un importe de 1.500.000 euros que se compondría por 150.000 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal. Finalmente, el 31 de julio 2019 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General; no se suscribe la ampliación inicialmente acordada y se lleva a cabo una ampliación incompleta de 60.170 euros, compuesta por 6.017 acciones de 10 euros de valor nominal, emitidas con una prima de emisión de 11,60 euros. El importe de la ampliación queda totalmente desembolsado. La inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública de esta ampliación de capital se produce con fecha 11 de noviembre de 2019. Con ella el capital social queda compuesto por 223.671 acciones, todas ellas de 10 euros de valor nominal, lo que hace un total de capital social de 2.236.710 euros.

Con fecha 4 de febrero de 2020 la Junta General de Accionistas acuerda ampliar capital por un importe de 163.540,00 euros con cargo a la compensación parcial del préstamo a favor de María Luisa Galán Lorente, Enrique Baranda Galán y Beatriz Baranda Galán de 27 de marzo de 2019. La ampliación se compone de 16.354 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal, emitidas con una prima de emisión de 11,40 euros. La escritura de elevación a público de este acuerdo data de 14 de febrero de 2020.

En escritura con fecha 31 de marzo se eleva a público el acuerdo de 27 de marzo de 2020 de la Junta General de accionistas con los siguientes aumentos de capital con cargo a compensación de créditos, a aportaciones dinerarias y a reservas:

- Aumento de capital por compensación de créditos por importe de 405.030,00 euros mediante creación de 40.503 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal, emitidas con una prima de emisión de 11,60 euros.
- Aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 1.007.890,00 euros mediante la creación de 100.789 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal. Esta ampliación ha sido íntegramente desembolsada.
- Aumento de capital con cargo a reservas por importe de 1.216.401,23 euros, mediante la elevación del valor nominal de las acciones de 10 euros en 3,19 euros, quedando por tanto el valor nominal de las mismas en 13,19 euros.

En reuniones de la Junta General de Accionistas de fecha 4 de septiembre y del Consejo de Administración de fechas 7 de octubre y 11 de diciembre de 2020 se acuerda la tercera ampliación de capital social del ejercicio 2020, acuerdo que se eleva a público el 11 de diciembre de 2020. Esta ampliación, que se realiza con cargo a aportaciones dinerarias, tiene por nominal 471.344,65 euros mediante la emisión, suscripción y desembolso de 35.735 acciones de 13,19 euros de valor nominal con prima de emisión de 10,31 euros por acción.

Al cierre del ejercicio 2020 y tras las operaciones de ampliación de capital llevadas a cabo y anteriormente descritas el capital social queda compuesto por 417.052 acciones, todas ellas de 13,19 euros de valor nominal, lo que hace un total de capital social de 5.500.915,88 euros.

En el ejercicio 2021, y tras acuerdos de 4 de septiembre de 2020 de la Junta General de Accionistas y reuniones de 4 de mayo y 15 de junio de 2021 del Consejo de Administración, se eleva a público aumento de capital social mediante aportaciones dinerarias, en fecha 16 de junio de 2021 ante el notario Fernando Sánchez Arjona Bonilla en escritura con número de protocolo mil trescientos nueve. La ampliación se realiza mediante la emisión y puesta en circulación de 190.658 acciones de 13,19 euros de valor nominal cada una, el importe de la ampliación son 4.528.127,50 euros, de los cuales 2.514.779,02 euros corresponden a capital social y 2.013.348,48 euros a prima de emisión.

En el ejercicio 2022, se eleva a público con fecha 8 de julio de 2022 un aumento de capital social mediante compensación de créditos (número de protocolo mil cuatrocientos ochenta y uno ante el notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla). El aumento de capital se cifra en 8.722.111,73 euros mediante la creación de 661.267 nuevas acciones de 13,19 euros de valor nominal y 11,81 euros de prima de emisión por acción (7.809.563,27 euros de prima de emisión total).

El capital social queda compuesto en ese momento por 1.268.977 acciones, todas ellas de 13,19 euros de valor nominal, lo que hace un total de capital social de 16.737.806,63 euros.

A fecha de la redacción de las presentes cuentas anuales se ha registrado una operación con afectación al capital social a cierre de 2025: reducción de capital social mediante amortización de acciones en autocartera, previamente adquiridas por Gavari en fecha 28 de octubre de 2025, formalizada mediante escritura pública de fecha 22 de enero de 2026, con número de protocolo ciento cuarenta, ante el notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla. Se reduce capital social por importe de 5.031.074,89 euros, quedando el mismo a cierre de 2025 en 11.706.731,74 euros representados por 887.546 acciones ordinarias de 13,19 euros de valor nominal cada una. Esta operación de reducción de capital social lleva aparejada la disminución del importe de la prima de emisión en 6.793.286,11 euros, quedando con ello a cierre de 2025 en 6.333.143,06 euros.

#### **Inclusión en el BME Growth y en el BME Scaleup:**

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación acordó conforme al Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 2/2018 de 24 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil (actual segmento BME Growth de BME MTF Equity) de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Circular 1/2019 de 29 de octubre, la incorporación de valores emitidos por Gavari Properties SOCIM, S.A.

La incorporación se produce con fecha 1 de junio de 2020. Los valores emitidos por la sociedad e incorporados al actual segmento d BME Growth de BME MTF Equity son 381.317 acciones de 13,19 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta y

totalmente desembolsadas, con un código ISIN ES0105482006.

El Asesor Registrado designado por Gavari para la inclusión en el Mercado Alternativo Bursátil es VGM Advisory Partners S.L.U. y el proveedor de liquidez Banco Sabadell, S.A.

La entrada de la sociedad a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (actual segmento BME Growth de BME MTF Equity) se produjo a un valor de cierre de 22 euros por acción el día 1 de junio de 2020.

El 15 de julio de 2025, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. acordó la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y su simultánea incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, con efectos a partir del 17 de julio de 2025. La Sociedad ha designado a VGM Advisory Partners, S.L.U. como Asesor Registrado y no ha designado Proveedor de Liquidez.

A cierre del ejercicio 2025 el valor de cierre por acción se sitúa en 33,60 euros por acción.

El detalle de los accionistas con participación directa o indirecta en el capital social superior al 10% al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

- ODRE 2005, S.L.: 15,78%

Los mencionados datos corresponden al Libro Registro de Accionistas de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2025.

Reservas y resultados de ejercicios anteriores:

A 31 de diciembre de 2025 el importe de las reservas asciende a -263.714,20 euros, siendo a 31 de diciembre de 2024 de -146.867,06 euros.

El desglose de los importes anteriores es el que sigue:

CONCEPTO	2025	2024
Reserva legal	142.772,93	142.772,93
Reservas voluntarias	(406.487,13)	(289.639,99)
<b>TOTALES</b>	<b>(263.714,20)</b>	<b>(146.867,06)</b>

El resultado de ejercicios anteriores asciende a -1.056.854,45 euros, siendo el importe a 31 de diciembre de 2024 de -1.025.246,37 euros.

Acciones propias:

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 111.213,98 euros (mismo importe que a 31 de diciembre de 2024). A lo largo del ejercicio se llevó a cabo la recompra de acciones a determinados accionistas que ascendió a 11.824.361 euros, y la amortización de estas mediante una reducción de capital social y prima de emisión.

Otras aportaciones de socios:

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad registra en este epígrafe 60.036 euros (mismo importe que a 31 de diciembre de 2024).

## **10 – PASIVOS FINANCIEROS**

El saldo para este epígrafe es el siguiente:

	<b>Deudas con entidades de crédito</b>	<b>Derivados y otros</b>	<b>Total</b>	<b>Deudas con entidades de crédito</b>	<b>Derivados y otros</b>	<b>Total</b>
(euros)	<b>2025</b>			<b>2024</b>		
Pasivos financieros a Largo Plazo	15.689.944,62		15.689.944,62	480.729,20		480.729,20
Debitos y partidas por pagar		246.965,79	246.965,79		259.209,01	259.209,01
	<b>15.689.944,62</b>	<b>246.965,79</b>	<b>15.936.910,41</b>	<b>480.729,20</b>	<b>259.209,01</b>	<b>739.938,21</b>
Pasivos financieros a Corto Plazo	88.121,81	-	88.121,81	5.877.536,42		5.877.536,42
Otros pasivos financieros		-	0,00		200.000,00	200.000,00
Debitos y partidas por pagar		647.273,88	647.273,88		443.572,93	443.572,93
	<b>88.121,81</b>	<b>647.273,88</b>	<b>735.395,69</b>	<b>5.877.536,42</b>	<b>643.572,93</b>	<b>6.521.109,35</b>
	<b>15.778.066,43</b>	<b>894.239,67</b>	<b>16.672.306,10</b>	<b>6.358.265,62</b>	<b>902.781,94</b>	<b>7.261.047,56</b>

La composición de los pasivos financieros (deudas con entidades de crédito) tenidos por la Sociedad en el ejercicio 2025, a fecha 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Préstamos Hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias (Nota 09)	Proyecto	Importe	Tipo Int.	Plazo (años)	Fecha inicio	Vencimiento	L/P	C/P	COMISIONES	TOTAL 31.12.2025	INTERESES 31.12.2025	COMISIÓN APERTURA 31.12.2025
SANTANDER	CA/CH/ND/MA/JH	4.500.000,00	2,25%+EURIBOR 3M	5	15/09/2022	15/09/2027			-97.152,61	-	-228.131,91	
BANKINTER	HP 38 Y 40	1.000.000,00	2,5% + EURIBOR	20	31/03/2023	31/03/2043			-40.194,47	-	-16.880,22	
BBVA	PA 42	1.300.000,00	1,65% + EURIBOR 12	8	30/04/2025	30/04/2033			-11.700,00	-	-26.077,99	
BANKINTER	LINEA DE CREDITO										-16.499,72	
ABANCA	Capex + recompra acciones	24.000.000,00	2,25% + EURIBOR 3M	5	07/10/2025	07/10/2030	15.689.944,62	88.121,81	-32.245,17	15.818.730,28	-223.104,91	563.631,78
		30.800.000,00					15.689.944,62	88.121,81	-181.292,25	15.818.730,28	-510.694,75	563.631,78

La composición de los pasivos financieros tenidos por la Sociedad a cierre del ejercicio 2024 es la siguiente:

Préstamos Hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias (Nota 11)	Proyecto	Importe	Tipo Int.	Plazo (años)	Fecha inicio	Vencimiento	L/P	C/P	COMISIONES	TOTAL	INTERESES	COMISIÓN APERTURA 31.12.2024
										31.12.2024	31.12.2024	
SANTANDER	CA/CH/ND/MA/JH	4.500.000,00	2,25%+EURIBOR a 3M	5	15/09/2022	15/09/2027	-	5.862.362,86	(97.152,61)	5.862.362,86	362.326,74	36.432,24
UNICAJA	Aportación	800.000,00	1,90%+EURIBOR a 3M	15	28/06/2019	Cancelación anticipada	-	-	-	-	-	-
BANKINTER	HP 38 Y 40	1.000.000,00	2,5% + EURIBOR a 12 M	20	31/03/2023	31/03/2043	480.729,20	15.173,56	(35.371,00)	495.902,76	67.693,26	1.938
PICHINCHA	Carlos III	1.315.000,00	2,5% + EURIBOR a 12 M	15	05/06/2019	Cancelación anticipada	-	-	-	-	-	-
PICHINCHA	Carlos III	195.000,00	2,5% + EURIBOR a 12 M	15	17/07/2019	Cancelación anticipada	-	-	-	-	-	-
PICHINCHA	Carlos III	40.000,00	2,5% + EURIBOR a 12 M	15	15/02/2020	Cancelación anticipada	-	-	-	-	-	-
PICHINCHA 4955	San Marcelo	2.452.663,00	2,5% + EURIBOR 12M	6,5	04/05/2023	Cancelación anticipada	-	-	-	-	21.809,73	24.631,53
		<b>7.952.663,00</b>					<b>480.729,20</b>	<b>5.877.536,42</b>	<b>-132.523,61</b>	<b>6.358.265,62</b>	<b>451.829,73</b>	<b>63001,77</b>

El 15 de septiembre de 2022 SANTANDER, S.A. otorgó a la Sociedad 4.500.000 euros en concepto de préstamo hipotecario para la para la refinanciación de la deuda hipotecaria de la Sociedad en relación con los inmuebles del Proyecto Callejo, Cherry, Nadine, Marcelino Álvarez y Jaime Hermida y hasta 6.500.000 euros con destino a la mejora de activos a través de labores de capex. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. El tipo de interés es el 2,25% + Euribor 3M, el vencimiento final estaba establecido para el 15 de septiembre de 2027, pero a 7 de octubre de 2025 el préstamo se cancela anticipadamente.

El 31 de marzo de 2023 BANKINTER S.A. concedió a la Sociedad un préstamo hipotecario por importe total de 3.101.000 euros, cuyo objeto es la financiación de la reforma de los edificios sitios en calle Hermanos de Pablo números 38 y 40 (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. El tipo de interés es el 5,50% sobre lo dispuesto durante la carencia, con revisiones anuales según Euribor más diferencial de 2,50%. El vencimiento final estaba establecido para el 31 de marzo de 2043, pero a 7 de octubre de 2025 el préstamo se cancela anticipadamente.

El 30 de abril de 2025 BANCO BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A. concedió a la Sociedad un préstamo hipotecario por importe total de 1.300.000 euros, cuyo objeto es la financiación del edificio de Pinos Alta 42 (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. El tipo de interés es el 5,85% sobre lo dispuesto durante la carencia, con revisiones semestrales según Euribor más diferencial de 1,65%. El vencimiento final se produciría el 30 de abril de 2033, pero a 7 de octubre de 2025 el préstamo se cancela anticipadamente.

El 4 de mayo de 2023 BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. concedió a la Sociedad un préstamo hipotecario por importe total de 2.452.663 euros, cuyo objeto es la financiación de la compra y rehabilitación integral del edificio sito en calle San Marcelo número 23 (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. El tipo de interés es el 5,85% sobre lo dispuesto durante la carencia, con revisiones semestrales según Euribor 12M más diferencial de 2,50%. El vencimiento final se produciría el 4 de noviembre de 2039. En febrero de 2024 el préstamo se cancela anticipadamente.

En octubre de 2025 la Sociedad procede a suscribir nueva deuda financiera de manera que formaliza un contrato de financiación sindicada por un importe de 24.000.000 de euros con Abanca Corporación Bancaria, S.A. y Banco Pichincha, actuando Abanca también como agente. El préstamo, con un vencimiento a cinco años y un tipo de interés de EURIBOR a 3 meses más un margen del 2,25%, se destina al repago de la deuda pendiente (anteriormente descrita con los bancos Santander, BBVA y Bankinter), la compra de acciones a minoristas y a inversiones en CAPEX. La operación está respaldada por garantías hipotecarias sobre los activos de la Sociedad, prendas sobre diversos derechos y cuentas, y está sujeta al cumplimiento de determinados ratios financieros (covenants). En caso de incumplimiento de dichos ratios, la entidad financiera tendría derecho a declarar el vencimiento del préstamo.

Asimismo, en este contrato de financiación se establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de la Sociedad. Dichos covenants son los siguientes:

- Importe total adeudado respecto de la totalidad de los inmuebles hipotecados por razón de la Garantía inferior al cincuenta por ciento (50%).

- Importe de la deuda de carácter financiera total de la Sociedad, frente al valor total de los inmuebles titularidad de la Sociedad inferior al cuarenta y cinco por ciento (45%) (LTV).
- Mantener una ocupación de todas las fincas hipotecadas por razón de la Garantía superior al ochenta por ciento (80%)

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

Igualmente, a juicio de los administradores de la Sociedad, los ratios mencionados anteriormente se cumplen en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y la previsión es que sean cumplidos en los próximos 12 meses. Conforme a lo anterior, el 7 de octubre de 2025 se firma contrato de financiación sindicada entre la mercantil como acreditado y Abanca Corporación Bancaria S.A. y Banco Pichincha España SA como entidades financiadoras y mandated lead arrangers. El importe de financiación asciende a 24.000.000 euros, y el objeto es la refinanciación parcial de la deuda, la adquisición de acciones a minoristas y la financiación de capex. En garantía de la devolución se establece garantía hipotecaria sobre los activos. El tipo de interés es el Euribor a 3 meses más el 2,25%. La fecha de vencimiento definida en el contrato es el 7 de octubre de 2030. A juicio de los administradores de la Sociedad, este proceso no entra dentro de los casos de refinanciación de deuda establecidas en la normativa contable en vigor y por tanto se trata de la baja de un pasivo financiero y la asunción de uno totalmente nuevo.

El detalle de los vencimientos de los principales de los préstamos y créditos de entidades financieras a 31 de diciembre de 2025 en comparativa con el ejercicio anterior es el siguiente:

<b>AÑO 2025</b>		<b>AÑO 2024</b>	
<b>Años</b>	<b>euros</b>	<b>Años</b>	<b>euros</b>
2026	88.121,81	2024	5.877.536,42
2027	348.103,13	2025	16.136,72
2028	341.193,11	2026	17.160,99
2029	417.397,76	2027	18.250,29
	15.099.424,44		
2030		Resto años	429.181,20
<b>TOTAL</b>	<b>16.294.240,25</b>	<b>TOTAL</b>	<b>6.358.265,62</b>

Préstamos con partes vinculadas:

En fechas 26 de septiembre y 20 de diciembre del ejercicio 2024 se recibieron préstamos por importe de 200.000 euros de la mercantil vinculada Gavari Assets Management, a un tipo de interés del 5% anual, y a corto plazo, con un plazo máximo de devolución del principal de un año. Este préstamo se incrementó en enero de 2025 por importe de 80.000 euros, y se devolvió en su totalidad en fecha 11 de abril del presente ejercicio habiendo devengado una remuneración por importe de 4.094,44 euros.

Fianzas recibidas a largo y corto plazo:

La Sociedad tiene registrados en el ejercicio 2025 fianzas y cobros anticipados por los arrendamientos que constituyen su actividad social. El vencimiento de estas partidas se encuentra directamente vinculado a la duración de los contratos.

CONCEPTO	2025	2024
Fianzas y cobros anticipados	246.707,85	259.209,01
Fianzas recibidas a corto plazo		
<b>TOTAL</b>	<b>246.707,85</b>	<b>259.209,01</b>

Proveedores y acreedores comerciales:

A 31 de diciembre de 2025 y en la misma fecha de 2024 el saldo recogido en esta categoría es el siguiente:

CONCEPTO	2025	2024
Acreedores y proveedores varios	647.273,88	433.628,64
<b>TOTAL</b>	<b>647.273,88</b>	<b>433.628,64</b>

El grueso de la partida se corresponde con las facturas emitidas por los intermediarios en la venta de Proyectos en Málaga cuya fecha de emisión es 2025 pero cuyo pago se ha producido en el ejercicio 2026 (387.206,05 euros). También son reseñables en la partida algunos saldos correspondientes a retenciones sin liquidar de contratistas de proyectos de rehabilitación llevados a cabo por la Sociedad.

## **11 – SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de activos y pasivos fiscales es el siguiente:

Pasivos fiscales:

CONCEPTO	2025	2024
Otras deudas con las Administraciones Públicas	7.098,45	9.156,48
IRPF	1.834,37	787,81
<b>TOTAL</b>	<b>8.932,82</b>	<b>9.944,29</b>

Activos fiscales:

CONCEPTO	2025	2024
Otros créditos con las Administraciones Públicas	0	218,38
HP deudora por IVA	879.538,04	13.592,31
<b>TOTAL</b>	<b>879.538,04</b>	<b>13.810,69</b>

Los importes de hacienda pública deudora se corresponden al IVA solicitado mediante devolución por el cambio a prorrata especial y la primera deducción de cuotas de IVA soportadas respecto a edificios afectos a IVA, esto es, Pinos Alta, Molino Viento y San Marcelo. Se procede a la

deducción de las cuotas de 2025 así como de las no deducidas previamente y con derecho a deducción procedentes de los ejercicios 2022, 2023 y 2024. Esto responde a la primera deducción por parte de la sociedad de cuotas pendientes de deducir conforme el fundamento del artículo 99.tres de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.

No es posible considerar definitiva ninguna liquidación hasta inspección por las autoridades fiscales o fin del plazo de prescripción de 4 años establecido por la normativa tributaria.

En opinión de los administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que, en caso de inspección, diesen lugar a interpretaciones por parte de las autoridades fiscales divergentes de las que ha venido aplicando la Sociedad.

La Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI. Se considera que la Sociedad cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.

Cálculo del impuesto sobre el beneficio:

En base a la normativa fiscal se realiza el siguiente cálculo del impuesto sobre Sociedades a 31 de diciembre de 2025:

<b>CONCEPTO</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Resultado contable (saldo de la cuenta de Pérdidas y ganancias)	2.884.572,34	(31.608,08)
+/- Diferencias permanentes		
+/- Diferencias temporarias		
Con origen en el ejercicio		
Con origen en ejercicios anteriores (reversiones)		
<b>Resultado fiscal (Base Imponible)</b>	<b>2.884.572,34</b>	<b>(31.608,08)</b>

En el presente ejercicio y en virtud del desglose en la cascada de liquidación arriba detallado el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente asciende a 0 euros, en base al resultado fiscal y teniendo en cuenta que de darse resultados positivos el tipo de gravamen aplicable a la Sociedad según su forma social de SOCIMI es un 0% para el caso de reparto de dividendos de los resultados positivos.

**12 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (Ley 11/2009 con las modificaciones introducidas por la Ley 16/2012)**

- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio.

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al régimen SOCIMI, toda vez que la Sociedad se constituyó el 3 de julio de 2018 momento en el que se solicitó la aplicación del mencionado régimen especial.

- 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.

No existen reservas positivas, en cuanto a las reservas negativas en su totalidad están sujetas al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

Del resultado del ejercicio 2023, y por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 22 de marzo de 2024, se procedió a la distribución de un dividendo por importe bruto de 1.203.798,58 euros.

- En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

<b>PROYECTO</b>	<b>POBLACIÓN</b>	<b>FECHA DE ADQUISICIÓN</b>	<b>TIPO DE ACTIVO</b>	<b>USO</b>
Callejo	Madrid	29/11/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Marcelino Álvarez	Madrid	27/09/2019	Inv. inmobiliaria	Residencial
Jaime Hermida	Madrid	23/12/2020	Inv. inmobiliaria	Residencial
Pinos Alta	Madrid	06/09/2021	Inv. inmobiliaria	Residencial
Hermanos de Pablo	Madrid	08/11/2021	Inv. inmobiliaria	Residencial
Molino Viento	Madrid	09/05/2022	Inv. inmobiliaria	Residencial
San Marcelo	Madrid	01/06/2022	Inv. inmobiliaria	Residencial

La composición por inmuebles de los proyectos arriba referenciados es la siguiente:

Proyecto Callejo: C/ Callejo número 2

Proyecto Marcelino Álvarez: C/ Marcelino Álvarez número 13

Proyecto Jaime Hermida: C/ Jaime Hermida número 16

Proyecto Pinos Alta: C/ Pinos Alta 42

Proyecto Hermanos de Pablo: C/ Hermanos de Pablo números 38 y 40

Proyecto Molino Viento: C/ Molino Viento número 29

Proyecto San Marcelo: C/ San Marcelo número 23

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

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (nota 6)

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

En el ejercicio no se ha dispuesto de reservas.

### **13 – INGRESOS Y GASTOS**

Cifra de negocios y otros ingresos de explotación:

<b>CONCEPTO</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Arrendamiento de viviendas	2.031.578,48	1.676.498,60
<b>TOTAL</b>	<b>2.031.578,48</b>	<b>1.676.498,60</b>

Durante el ejercicio, se ha registrado un crecimiento significativo de esta partida como consecuencia, por un lado, de la entrada en explotación de nuevos activos generadores de

ingresos - destacando San Marcelo (en julio de 2025, estabilizado en octubre de ese año) - y, por otro, de la optimización del rendimiento de los activos existentes tras su reforma y reposicionamiento estratégico.

Actualmente, la cartera se encuentra plenamente estabilizada, tras culminar con éxito el proceso de rehabilitación y reposicionamiento integral de los activos. La transición al modelo de explotación en media estancia ha demostrado ser acertada, permitiendo un incremento de ingresos del 20% frente al esquema tradicional de arrendamiento bajo formato LAU (>15 unidades).

Con la finalización de las obras y la plena comercialización de la promoción de San Marcelo, la Sociedad completa una etapa clave en su plan de transformación operativa, consolidando una cartera totalmente adaptada al nuevo modelo de negocio. A la fecha del de formulación de las presentes cuentas anuales, la ocupación se sitúa en niveles cercanos al 100%.

Gastos de personal:

CONCEPTO	2025	2024
Sueldos y salarios	47.935,80	76.288,33
Seguridad Social	13.849,94	22.873,18
<b>TOTAL</b>	<b>61.785,74</b>	<b>99.161,51</b>

Servicios exteriores:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2025	2024
Arrendamientos y cánones	390,25	924,58
Reparaciones y conservación	47.603,49	36.377,42
Servicios de profesionales independientes	620.063,63	697.334,82
Transportes	351,15	1.046,76
Primas de seguros	50.300,87	63.017,58
Servicios bancarios	4.404,61	3.629,59
Suministros	50.803,41	35.186,06
Otros servicios	44.372,41	15.395,11
Otros tributos	76.934,06	70.524,47
<b>TOTAL</b>	<b>895.223,88</b>	<b>923.436,39</b>

Durante el ejercicio se han implementado medidas estructurales orientadas a la optimización y racionalización de la base de costes, con impacto directo en la mejora del resultado operativo.

En primer lugar, el cambio de segmento de cotización de BME Growth a BME Scaleup permitirá adecuar los costes regulatorios y de mantenimiento de mercado al tamaño actual de la compañía, reforzando la eficiencia en gastos corporativos recurrentes.

Adicionalmente, a partir del 1 de agosto de 2025 se ha aplicado una reducción significativa en la comisión de gestión (management fee), que pasa del 0,85% al 0,40% sobre el valor de mercado de la cartera (según valoración del ejercicio pasado) siendo el importe por este concepto registrado por la Sociedad de 328.829,18 euros en el ejercicio 2025 (457.535,80 euros en el ejercicio 2024).

Por último, se han llevado a cabo diversas actuaciones orientadas a la optimización de los costes operativos, destacando la implantación de paneles fotovoltaicos en varios activos (Callejo, Hermanos de Pablo, Jaime Hermida y Marcelino Álvarez), lo que permitirá reducir el consumo energético y mitigar la exposición a incrementos en los costes de suministro. Asimismo, se han revisado y ajustado otras partidas de gasto, en línea con la actual situación de estabilidad y consolidación de la cartera, reforzando la eficiencia operativa y la sostenibilidad de la estructura de costes a largo plazo.

Ajustes por imposición:

CONCEPTO	2025	2024
Ajustes por imposición	119.729,49	79.898,00
<b>TOTAL</b>	<b>119.729,49</b>	<b>79.898,00</b>

Estos importes se corresponden al resultado de aplicar la prorrata definitiva del ejercicio en relación con la deducibilidad del Impuesto sobre el Valor Añadido derivado de la realización en el ejercicio de forma simultánea de operaciones con y sin derecho a deducción. Para el ejercicio de las presentes Cuentas Anuales el porcentaje de prorrata aplicada es el 34%.

Amortizaciones:

CONCEPTO	2025	2024
Amortización de inmovilizado intangible	1.828,17	0,00
Amortización de inversiones inmobiliarias	388.262,48	329.076,10
<b>TOTAL</b>	<b>390.090,65</b>	<b>329.076,10</b>

Corrección valorativa por deterioro:

Euros	2025	2024
SALDO INICIAL	46.314,88	44.745,29
(+) Dotaciones netas	16.478,03	1.569,59
(-) Provisiones aplicadas a su finalidad	(52.405,73)	-
<b>TOTAL</b>	<b>9.348,00</b>	<b>46.314,88</b>

Otros resultados:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2025	2024
Ingresos excepcionales	16.990,07	1.415,70
<b>TOTAL</b>	<b>16.990,07</b>	<b>1.415,70</b>

CONCEPTO	2025	2024
Gastos excepcionales	(333,34)	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>(333,34)</b>	<b>0,00</b>

Resultados financieros:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2025	2024
Otros ingresos financieros	0,00	43.871,03
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>43.871,03</b>

CONCEPTO	2025	2024
Intereses de deudas Ent. Crédito	(673.616,08)	(451.829,73)
Intereses de deudas Privada (empresas del grupo)	(4.094,44)	(63.001,77)
<b>TOTAL</b>	<b>(677.710,52)</b>	<b>(514.831,50)</b>

Los gastos financieros se corresponden esencialmente al coste amortizado de la deuda con entidades de crédito, el prorrateo de sus comisiones y los gastos por cancelaciones anticipadas.

Estos se componen esencialmente por los gastos imputados al ejercicio de los préstamos que se cancelan de forma anticipada el 7 de octubre de 2025 con las entidades bancarias Santander, Bankinter y BBVA y de los gastos del nuevo préstamo firmado con Abanca en el ejercicio 2025 y que en virtud del criterio de coste amortizable son imputables al mismo.

## **14 – PERIODIFICACIONES**

Periodificaciones en el activo:

Esta partida se compone de gastos anticipados que incluyen cuotas de seguros, impuestos u otros prorrateos de gastos realizados para la prestación de servicios futuros, siendo su desglose el siguiente:

CONCEPTO	2025	2024
Periodificaciones a corto plazo	65.855,22	221.495,48
<b>TOTAL</b>	<b>65.855,22</b>	<b>221.495,48</b>

## **15 – OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Saldos y Transacciones:

Se han realizado operaciones comerciales (adquisición de servicios) a lo largo del ejercicio 2025 con las mercantil GAVARI ASSETS MANAGEMENT, S.L., empresa relacionada por vinculación de socios y/o administrador/consejero.

El contrato de Management con la gestora contempla:

- Comisión de gestión: de periodicidad mensual, supone la doceava parte del 0,4% anual sobre el valor bruto de los activos, tomando como base la última tasación del GAV.
- Comisión de éxito: 20% del retorno a accionistas por encima del hurdle rate, rentabilidad mínima acumulada anual compuesta, sobre la que se aplica un 8% desde desembolso hasta 30 de junio de 2025 y 6% desde esa fecha hasta liquidación del proyecto. El devengo se producirá

por enajenación de al menos el 80% de inversiones de la sociedad o por transmisión de al menos el 85% del capital social (y la operación suponga una rentabilidad superior al hurdle rate).

El importe por honorarios del contrato de gestión es 337.434,59 euros (457.535,80 euros a 31 de diciembre de 2024). A 31 de diciembre de 2025 el saldo pendiente asciende a 0 euros (8.738,38 euros a 31 de diciembre de 2024).

#### Administradores y alta dirección:

Los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de la Sociedad no reciben ningún tipo de remuneración.

A 31 de diciembre de 2025 no existen miembros de alta dirección, al igual que a 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2025, al igual que a cierre de 2024, la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

Ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 existen anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

## **16 – INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS**

### Riesgo de crédito:

Por la actividad de la Sociedad y su situación en cuanto a instrumentos financieros poseídos, el mayor riesgo que puede apreciarse se encuentra en los saldos a cobrar directamente vinculados al ejercicio de su actividad de arrendamiento.

Este riesgo y su minoración son uno de los principales objetivos de la Sociedad. Para ello se desarrollan diversas medidas como negociaciones con inquilinos, plena disponibilidad de comunicación con los mismos para abordar cualquier problemática respecto a los pagos de alquiler o reuniones periódicas del Consejo de Administración para abordar esta problemática de forma rápida y poder ofrecer las mejores soluciones a la misma.

Además de las acciones del párrafo anterior encaminadas a atenuar el riesgo de crédito, la Sociedad ha dispuesto a lo largo de 2025 de medidas de cobertura de un porcentaje importante de las rentas tales como la obtención de subvenciones de organismos oficiales a determinados inquilinos que aseguran la recepción de la parte de rentas subvencionadas o el aseguramiento de rentas mediante contratos de seguro llevados a cabo con por la compañía aseguradora “Aseguradores agrupados S.A.”, perteneciente al grupo Divina Pastora (cuyas actividades se enmarcan en el consorcio de seguros) y con Grupo Mutua de Propietarios.

Las pólizas de seguro de impago de rentas cubren, con carácter general, las pérdidas económicas derivadas del impago del alquiler por parte del arrendatario, dentro del límite de renta mensual, número máximo de mensualidades cubiertas y suma máxima asegurada fijados en cada contrato, aplicándose además los periodos de carencia y los requisitos de comunicación del siniestro previstos en la póliza.

Tienen normalmente duración anual, prima anual determinada en las condiciones particulares y renovación automática salvo preaviso en los plazos pactados por las partes. Adicionalmente, pueden incorporar coberturas opcionales o complementarias, como gastos de cerrajería y cerradura vinculados al desahucio, así como la cobertura o subrogación de determinados suministros y cuotas asociadas al inmueble

La exposición máxima al riesgo de crédito es la siguiente:

<b>CONCEPTO</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Inversiones financieras a largo plazo	142.525,10	87.568,64
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.346.312,22	364.274,78
Inversiones financieras a corto plazo	4.911.626,55	11.653,99
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	977.351,04	195.813,99
<b>TOTAL</b>	<b>7.377.814,91</b>	<b>659.311,40</b>

Para aquellos créditos comerciales de los que la Sociedad es acreedora y ha iniciado procedimiento judicial se ha procedido a la correspondiente dotación de deterioro.

Riesgo de mercado:

Otro posible riesgo al que está expuesto la Sociedad y por tanto cabe reseñar es el riesgo de mercado que se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado.

El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés (que en el caso de la Sociedad se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable), de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

La Sociedad actualmente no tiene contratada permuta financiera de intereses.

Riesgo de liquidez:

A cierre de las presentes cuentas anuales la Sociedad no tiene riesgo de liquidez. Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad se encontró en situación de incumplimiento del “ratio de cobertura del servicio de la deuda” (RCSD) respecto al préstamo con el Banco Santander y con fecha 8 de abril de 2025 la Sociedad recibió comunicación por parte de dicha entidad de la aprobación de la concesión de un waiver en relación con el mencionado RCSD.

## **17 – OTRA INFORMACIÓN**

Estructura de personal:

La Sociedad tiene a cierre del ejercicio 2025 (al igual que a cierre del ejercicio anterior) dos empleados, conforme a la siguiente estructura:

	Hombres	Mujeres
Sin discapacidad	1	1
Con discapacidad		

El Consejo de Administración lo forman 6 miembros:

- Juan Merino de Cabo (Presidente)
- José Manuel de Cabo Marías (Vocal)
- Francisco Borja Cavero de Carondelet y Aguirre (Vocal)
- Alfonso Polo Soriano (Vocal)
- Álvaro Marco Asencio (Secretario no consejero)
- Andrés Álvarez-Sala Turiel (Vicesecretario no consejero)

Honorarios de auditoría:

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido de 18.800 euros, y de 38.466,35 euros en el ejercicio 2024.

Periodo medio de pago a proveedores:

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre así como por la Disposición octava de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	9,84	8,65
Ratio de operaciones pagadas	8,84	8,55
Ratio de operaciones pendientes de pago	14,13	30,82
	Importe	Importe
Total pagos realizados	1.854.920,94	3.478.134,58
Total pagos pendientes	432.993,58	15.583,83
Total pagos realizados en un periodo inferior al máximo establecido por la normativa de morosidad	1.854.920,94	3.478.134,58
Ratio sobre el nivel de total monetario de pagos a proveedores	100%	100%
Número total de facturas pagadas en el periodo	1.318	1.449
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.318	1.449
Ratio sobre el nivel de total monetario de pagos a proveedores	100%	100%

## **18 – CONTINGENCIAS**

Ante la reclamación de un proveedor de la Sociedad (una de las constructoras encargadas de los trabajos de edificación) en relación con el contrato de construcción de las obras de la calle San Marcelo 23 en el ejercicio 2024, en el presente ejercicio se ha recibido la demanda y se ha procedido a su contestación incluyendo una demanda reconvenzional que también ha sido contestada por el proveedor.

La fecha notificada para la audiencia previa es el 12 de enero de 2028.

La Sociedad está siendo asesorada en este proceso por sus consultores externos, los cuales han calificado la probabilidad de éxito de la reclamación como posible, pero no probable, por lo que no se ha registrado pasivo alguno por este concepto.

## **19 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Con posterioridad al cierre del ejercicio se llevan a cabo las siguientes operaciones con importante relevancia para la Sociedad:

- Con fecha posterior al cierre, se ha formalizado un contrato de compraventa de dos unidades de la cartera de Málaga por un importe total de 331.000 euros, quedando su eficacia supeditada al no ejercicio del derecho de tanteo por parte de las arrendatarias en el plazo legal de 60 días. A la fecha de formulación, la operación se ha culminado y elevado la escritura a público.
- En lo relativo a la operación del activo ubicado en la calle Molino Viento 29, se ha acordado de forma bilateral la resolución del contrato con Blueground España, S.L. Asimismo, se ha formalizado un nuevo contrato de gestión con The Residential Club. S.L - actual operador de San Marcelo - con un periodo de obligado cumplimiento de dos años, lo que ha permitido optimizar la operativa del activo y mejorar el Business Plan previamente marcado.
- El 2 de enero de 2026, la Sociedad ha formalizado un contrato de instrumento financiero derivado, tipo Opción CAP sobre tipos de interés, con la entidad ABANCA Corporación Bancaria, S.A. El objeto de esta operación es proporcionar cobertura al riesgo de subida de tipos de interés asociado a un contrato de financiación previamente suscrito. La operación se ha establecido sobre un importe nominal inicial de 11.748.877,00 euros, fijando un tipo de interés máximo (Tipo CAP) del 3,25% frente al tipo variable de referencia (EURIBOR 3M), con vencimiento el 7 de octubre de 2030. Para la formalización de esta cobertura, la Sociedad ha satisfecho una prima única de 108.400,00 euros.
- El 22 de enero de 2026, se ha procedido a inscribir en el Registro Mercantil de Madrid la reducción de capital que se aprobó en fecha 15 de diciembre de 2025 mediante Junta General de Accionistas (nota 9) y cuya elevación a público se produjo en fecha 22 de enero de 2026 ante el Ilmo. Notario de Madrid D. Fernando Sánchez-Arjona Bonilla con su número de protocolo ciento cuarenta. En consecuencia a juicio de los administradores han considerado que esta operación es un hecho posterior tipo 1 y han decidido registrar dicha reducción de capital con efectos retroactivos al 31 de diciembre de 2025.
- Como consecuencia de los errores contables identificados en el presente ejercicio 2025, respecto de las cifras del ejercicio anterior, los administradores han procedido a presentar una regularización del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2024.

A juicio de los administradores de la Sociedad, además de los indicados anteriormente, no se han puesto manifiesto ningún otro hecho que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

## Informe de Gestión 2025





# Informe Gestión 2025

## Nota del Presidente

Madrid, 09 de marzo de 2026

Queridos accionistas.

El ejercicio 2025 ha sido un año clave para Gavari Properties Socimi, tanto en términos operativos como estratégicos. Durante este periodo, la compañía ha alcanzado un importante hito: la consolidación completa de su cartera, tras la entrada en explotación del último activo pendiente de reposicionamiento, San Marcelo 23.

Este avance ha permitido tener durante el cuarto trimestre del año más de 210 unidades en operación, manteniendo una ocupación prácticamente plena. De forma paralela, la compañía ha trabajado intensamente en la mejora del rendimiento y la optimización global de la cartera. Se han implementado actuaciones tanto operativas como estructurales orientadas a la reducción de costes de las que más adelante daré detalle. Este esfuerzo ha sido posible gracias al grado de madurez y estabilidad alcanzado por el portfolio, lo que ha permitido centrar recursos en iniciativas de eficiencia y creación de valor.

Asimismo, Gavari ha reforzado su compromiso con la sostenibilidad mediante un conjunto de intervenciones en la mayoría de los edificios destinadas a mejorar sus calificaciones energéticas. Con ello, la Socimi avanza en su objetivo de ofrecer al mercado activos residenciales prime, alineados con los estándares ESG y con una propuesta diferencial basada en edificios más eficientes y competitivos.

En el ámbito corporativo, se analizó la posibilidad de llevar a cabo una desinversión completa de toda la cartera habiendo decidido el 70% de los accionistas continuar con el proyecto tras considerar que las ofertas recibidas no alcanzaban los niveles de valoración deseados. Como parte de esta estrategia, Gavari ha diseñado un mecanismo de liquidez poco habitual en el mercado español, permitiendo a aquellos inversores que lo han deseado - 30% sobre el total - una salida con plusvalías superiores a la media del sector.

En este mismo marco, la compañía ha firmado un préstamo sindicado por importe de 24 millones de euros con Abanca y Banco Pichincha, situando el Loan to Value (LTV) en torno al 43%. Esta operación representa un nuevo respaldo de confianza por parte de las entidades financieras y pone de manifiesto la fortaleza del balance y la prudencia de la estrategia de apalancamiento habiendo destinado 14 millones de euros para facilitar la salida de los inversores que han decidido desinvertir.

Con todo ello, Gavari Properties Socimi se reafirma como una rara avis dentro del mercado español: un vehículo capaz de combinar rentabilidad superior al mercado, liquidez para sus accionistas y una visión de largo plazo orientada al crecimiento sostenible y la creación de valor.



## Estrategia de explotación de activos

En lo relativo al modelo de explotación de los inmuebles, durante el ejercicio 2025 hemos continuado avanzando en la implementación de la estrategia definida a partir del análisis de mercado y de las características específicas de cada activo, con el objetivo de maximizar la rentabilidad y la eficiencia operativa de la cartera.

En este sentido, se ha consolidado el modelo de media estancia, gestionado a través de un operador especializado para cada caso, en aquellos activos ubicados en zonas más céntricas y con mejor encaje para esta tipología, como Molino de Viento, Pinos Alta y San Marcelo. Por otro lado, en el resto del portfolio, se ha impulsado la migración progresiva de contratos de larga estancia hacia formatos de media estancia, en respuesta al creciente auge y atractivo de esta modalidad en el mercado residencial.

Este proceso de transición se está llevando a cabo mediante una gestión *in-house*, aprovechando los vencimientos contractuales para adaptar gradualmente el modelo de explotación. A cierre del ejercicio, la implantación de la media estancia ha demostrado ser una decisión acertada, permitiendo un incremento de ingresos medio del 20% aproximadamente frente al esquema tradicional de arrendamiento bajo formato LAU, en aquellas unidades (>15) ya adaptadas a este nuevo modelo.

En términos operativos, la cartera mantiene una ocupación plena. Asimismo, se han reforzado los criterios de selección de inquilinos mediante un proceso de *scoring* más exigente, consolidando un perfil más solvente y adaptado a las nuevas modalidades de gestión. Como resultado, al cierre del ejercicio, la tasa de morosidad se sitúa por debajo del 1%, habiéndose situado durante el primer trimestre del ejercicio en curso en el 0%.

## Resultados financieros y operativos

Desde el punto de vista financiero, el ejercicio 2025 ha estado marcado por la consolidación de la cartera tras la entrada en explotación del último activo pendiente de reposicionamiento, San Marcelo 23, y la venta de la cartera ubicada en Málaga a finales del ejercicio (80 viviendas)

En términos de ingresos, la compañía ha registrado un crecimiento relevante, con un incremento de la facturación del +21% respecto al ejercicio anterior, impulsado por la estabilización de los activos en explotación y optimización del modelo operativo - implantación del formato de media estancia.

Paralelamente, se ha avanzado de forma significativa en la optimización de la estructura de costes mediante la implementación de diversas medidas. Entre ellas, destaca el cambio de segmento de cotización de BME Growth a BME Scaleup, permitiendo adecuar los costes regulatorios a la realidad actual de la compañía, así como la reducción de la comisión de gestión aplicada desde el 1 de agosto de 2025, que pasa del 0,85% al 0,40% sobre el valor bruto de la cartera (*Gross Asset Value – GAV*). En el ámbito operativo, la instalación de paneles fotovoltaicos en varios activos ha permitido materializar la reducción prevista del 50% en los costes asociados a suministros e IBI.

En este contexto, la mejora del rendimiento operativo se ha traducido también en una evolución muy positiva de los resultados. En concreto, el NOI ha experimentado una mejora cercana al +50%.

Por último, sobre la estructura financiera, en octubre se formalizó un préstamo sindicado por importe de 24 millones de euros, situando el Loan to Value (LTV) en torno al 43% durante el cuarto trimestre de 2025. A finales de 2025 se ha procedido a amortizar parte del principal, reduciendo el LTV actual hasta niveles cercanos al 33%.



## Valoración activos

En el marco de valoración de la cartera, CBRE ha llevado a cabo la valoración de los activos, situando el valor global de la cartera (GAV) en 48,4 M €, equivalente a +16% vs. 2024 - excluyendo el valor de los activos ubicados Málaga.

Los principales catalizadores del diferencial de valor generado entre ambos ejercicios han sido la entrada en operación y estabilización del proyecto San Marcelo, así como la migración progresiva de la tipología contractual desde larga estancia hacia media estancia, modelo que ha demostrado una mayor capacidad de generación de ingresos. Todo ello se ha visto reforzado por la solidez de los fundamentales del mercado residencial, especialmente en la plaza de Madrid, donde se concentran los activos de la compañía.

## Creación de valor para los accionistas

El NAV/acción ha cerrado en 44,00 € por acción, con un incremento del +22% frente al ejercicio anterior como consecuencia del fuerte crecimiento de la valoración de los activos, la materialización de valor tras la venta de Málaga y el reapalancamiento de la compañía con la posterior amortización de acciones de los accionistas salientes.

## Desinversión Málaga

Durante 2025, la Sociedad avanzó en la reorganización de la cartera con la desinversión de parte de sus activos en Málaga, formalizada el 19 de diciembre de 2025, consistente en la venta de la plena propiedad de 81 fincas registrales (80 viviendas y 1 local). El precio acordado fue de 9.750.000 € (más un componente variable condicionado de hasta 750.000 €), estimándose una plusvalía aproximada en un rango de entre 3,2 y 3,9 millones de euros, y representando estos activos un 18% del valor contable total de la cartera.

## Compromiso con la sostenibilidad

Nuestro compromiso con la sostenibilidad sigue siendo una prioridad estratégica. Durante este año, hemos consolidado la calificación verde tipo "C" en nuestros activos, con la expectativa de alcanzar la categoría "B" en el corto plazo. Hemos llevado a cabo la instalación de paneles fotovoltaicos en los proyectos Jaime Hermida, Hermanos de Pablo, Callejo y Marcelino Álvarez, junto con la adecuación de viviendas y espacios comunes, con el fin de aportar al mercado un producto sostenible y de calidad.

## Acciones propias y estructura organizativa

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 111.213,98 euros (mismo importe que a 31 de diciembre de 2024). A lo largo del ejercicio se llevó a cabo la recompra de acciones a determinados accionistas que ascendió a 11.824.361 euros, y la amortización de las mismas mediante una reducción de capital social y prima de emisión.

La estructura organizativa de la Compañía se ha mantenido sin cambios a lo largo de todo el año, manteniendo la misma estructura que la reflejada en el ejercicio 2024.

## Actividad en materia de investigación y desarrollo

La Compañía no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025.



## Evolución capital social

En el marco del proceso diseñado para ofrecer una ventana de liquidez a los accionistas, la compañía procedió a la adquisición del 30,04% del capital social, operación financiada con cargo al préstamo sindicado formalizado con Abanca y Banco Pichincha. Con fecha 28 de octubre de 2025, la Sociedad adquirió las acciones destinadas a su amortización, formalizándose la correspondiente reducción de capital social mediante amortización de acciones en autocartera mediante escritura pública otorgada el 22 de enero de 2026, con número de protocolo 140, ante el notario Don Fernando Sánchez-Arjona Bonilla. Como consecuencia de esta operación, el capital social se ha reducido en 5.031.074,89 euros, quedando fijado, a cierre de 2025, en 11.706.731,74 euros, representado por 887.546 acciones ordinarias de 13,19 euros de valor nominal cada una. Asimismo, la reducción de capital ha llevado aparejada la disminución del importe de la prima de emisión en 6.793.286,11 euros, situándose la misma en 6.333.143,06 euros al cierre del ejercicio.

## Principales riesgos e incertidumbres

Riesgo de crédito: Principalmente asociado a saldos a cobrar por arrendamientos. La Sociedad lo gestiona mediante comunicación activa con inquilinos, reuniones periódicas del Consejo y medidas de cobertura como subvenciones y seguros de renta con entidades del grupo Divina Pastora y Grupo Mutua de Propietarios.

Riesgo de mercado: Derivado de posibles variaciones en los flujos de efectivo o valor razonable por cambios en precios de mercado, especialmente por intereses variables en préstamos a largo plazo. No se han contratado permutas de interés.

## Periodo pago medio a proveedores (PMP)

En 2025, el periodo medio de pago a proveedores fue de 9,84 días, frente a 8,65 días en 2024. El ratio de operaciones pagadas se situó en 8,84 días (vs. 8,55 en 2024), mientras que el ratio de operaciones pendientes de pago se redujo hasta 14,13 días (vs. 30,82 días en 2024). Los pagos realizados ascendieron a 1.854.920,94 €, con pagos pendientes por 432.993,58 €. La totalidad de los pagos se efectuó dentro del plazo legal de morosidad, representando el 100% del volumen monetario y del número total de facturas pagadas (1.318).

## Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio se llevan a cabo las siguientes operaciones:

(i) Se ha culminado y elevado a público la compraventa de dos unidades en Málaga por 331.000 €; (ii) se ha resuelto el contrato de Molino Viento 29 con Blueground y se ha suscrito un nuevo contrato de gestión con The Residential Club por dos años; (iii) el 2 de enero de 2026 la Sociedad contrató con ABANCA una Opción CAP para cubrir el riesgo de tipos (nominal 11.748.877 €, CAP 3,25%, vencimiento 7/10/2030, prima 108.400 €); y, (iv) el 22 de enero de 2026 se formalizó una reducción de capital ya reflejada en los estados financieros de 2025.

Para finalizar, una vez más aprovecho para enviarte un abrazo muy fuerte y agradecerte la confianza depositada en el proyecto y el equipo especialmente.

Muchas gracias

**Juan Merino**

Presidente Gavari Properties Socimi S.A.



# Informe Gestión 2025

## Principales magnitudes (EoP)

### 133 Unidades

Bajo gestión  
131 viviendas + 2 locales

### > 10.000 m<sup>2</sup>

Bajo gestión

### 1%

Impago mensual de rentas

### 98%

Tasa ocupación

### 6,1%

Yield bruta

### 33%

Deuda / Valor Activos Bruto

### 48,4M €

GAV (Valor Activos Bruto)

### 39,2M €

NAV (Valor Activos Neto)

### +16%

Total  
Revalorización activos vs. 2024 (LfL)

## NAV / Acción & LTV

NAV Acción

### 44,00 €

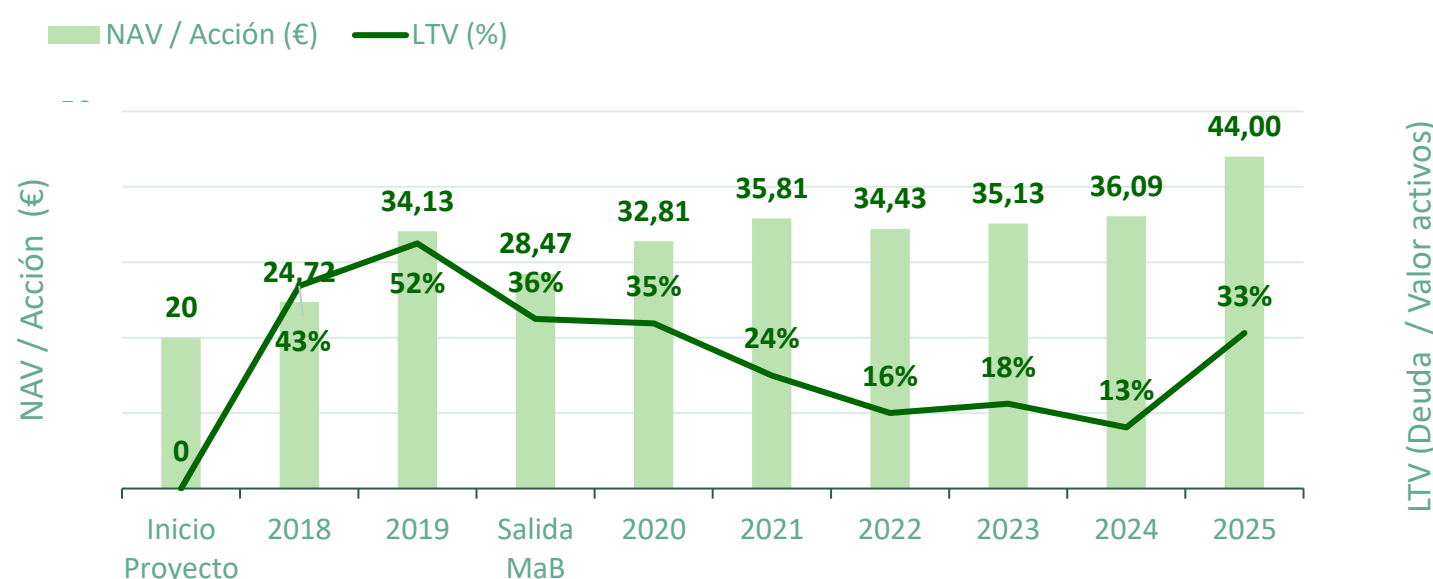
+2,20x (desde 2018)

+22% (YoY)

LTV (Loan to Value)

### 33%

(+20pp YoY)



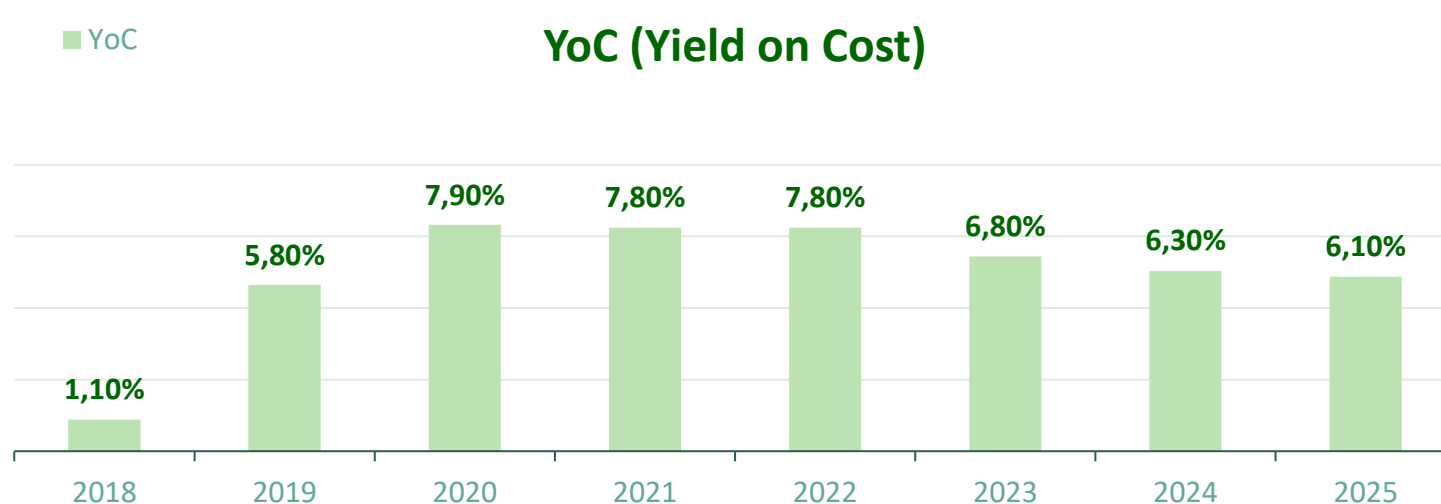
## Rentabilidad operativa activos (YoC - Yield on Cost)

Rentabilidad bruta operativa

### 6,1%

(-0,2pp YoY)

El ajuste de la rentabilidad se debe a la entrada en explotación y posterior estabilización del activo San Marcelo, con el activo estabilizado la yield prevista se sitúa en niveles del 6,5%.



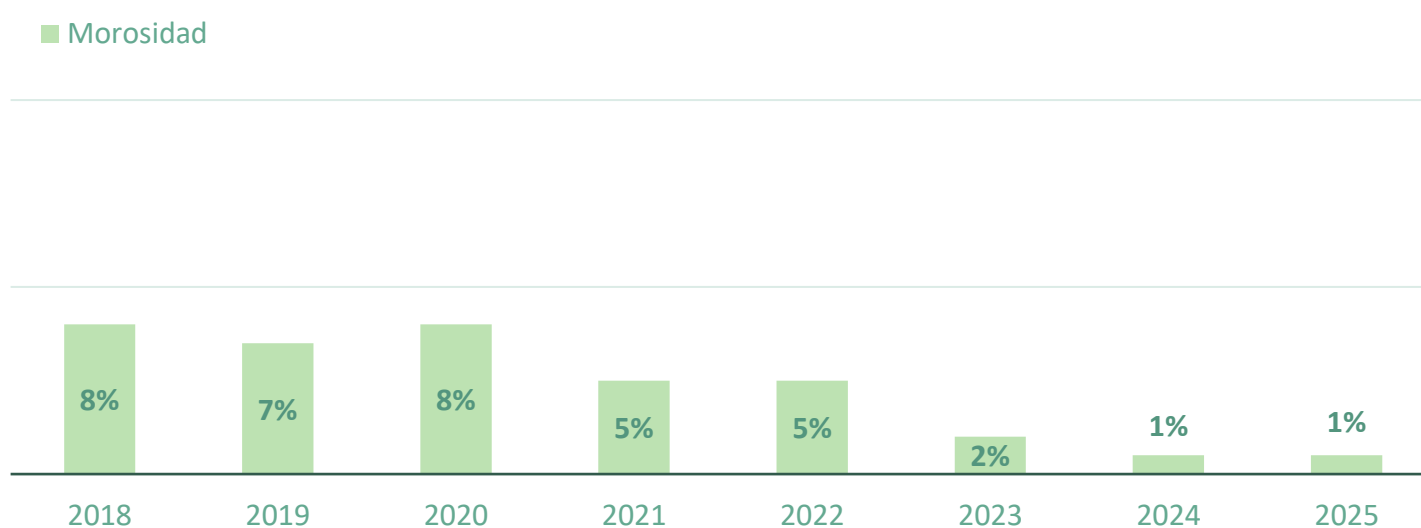
## Morosidad

Morosidad

### 1%

(0% YoY)

Caso correspondiente al proyecto Hermanos de Pablo, a fecha de elaboración de este informe, se ha producido el lanzamiento, derivado de esto la tasa de morosidad actual es del 0%.



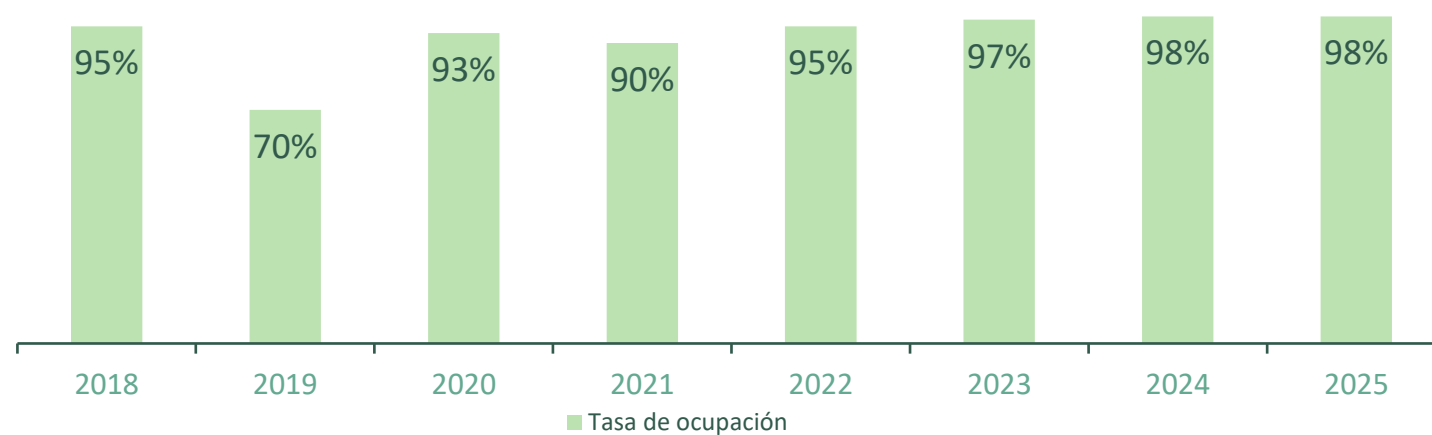
## Tasa de ocupación (% unidades alquiladas)

Tasa ocupación

### 98%

(0% YoY)

La tasa real de ocupación es del 100% dado que las unidades no alquiladas estaban en fase de reposicionamiento o en alquiler iniciado en un plazo inferior a 2 semanas.



## Ingresos & NOI

Ingresos operativos

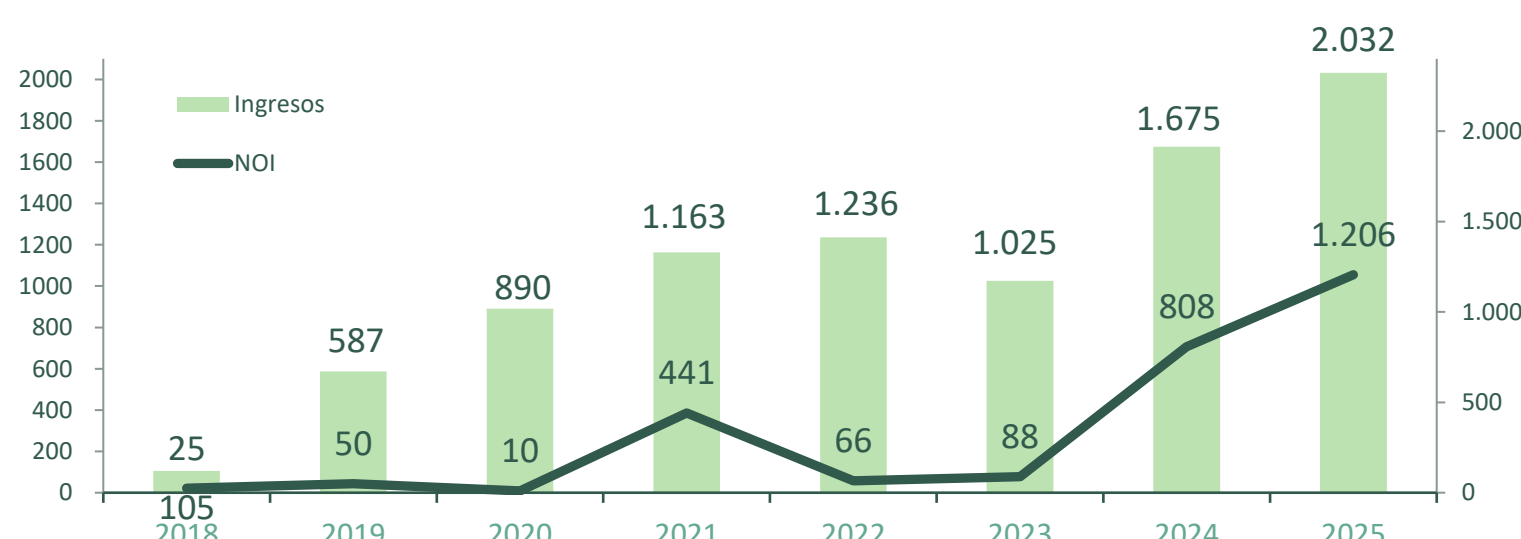
### +21%

YoY

NOI

### +49%

YoY



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
DE 2025

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales e informe de gestión adjunto del ejercicio de 2025 en su reunión de 30 de marzo de 2026, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.



D. Juan Merino de Cabo  
Presidente

D. José de Cabo Marías  
Consejero


D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre  
Consejero

D. Alfonso Polo Soriano  
Consejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
DE 2025

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales e informe de gestión adjunto del ejercicio de 2025 en su reunión de 30 de marzo de 2026, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

D. Juan Merino de Cabo  
Presidente



D. José de Cabo Marías  
Consejero

D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre  
Consejero

D. Alfonso Polo Soriano  
Consejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
DE 2025


Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales e informe de gestión adjunto del ejercicio de 2025 en su reunión de 30 de marzo de 2026, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

D. Juan Merino de Cabo

Presidente

D. José de Cabo Marías

Consejero



D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre

Consejero

D. Alfonso Polo Soriano

Consejero

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
DE 2025**

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales e informe de gestión adjunto del ejercicio de 2025 en su reunión de 30 de marzo de 2026, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

**D. Juan Merino de Cabo**

**Presidente**

**D. José de Cabo Marías**

**Consejero**

**D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre**

**Consejero**

**D. Alfonso Polo Soriano**

**Consejero**