

GreyMile SOCIMI, S.A.

**Cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el
17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de
2025**

GreyMile SOCIMI, S.A.
Balance de situación a 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2025	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2025
ACTIVO NO CORRIENTE		1.103.000	PATRIMONIO NETO		19.761.558
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	5	1.103.000	FONDOS PROPIOS		
Instrumentos de patrimonio		1.103.000	Capital	7.1	6.218.750
			Prima de emisión	7.1	12.581.250
			Otras Reservas	7.2	(2.056)
			Otras aportaciones de socios	7.3	1.100.000
			Resultado	3	(136.386)
ACTIVO CORRIENTE		18.798.326	PASIVO CORRIENTE		139.768
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	18.798.326	Deudas con empresas del grupo y asociadas	8.1 y 10.2	3.000
			Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar		136.768
			Proveedores	8.1	136.407
			Otras deudas con administraciones públicas	9	361
TOTAL ACTIVO		19.901.326	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		19.901.326

Las Notas 1 a 13 incluidas en la memoria son parte integrante del Balance de situación a 31 de diciembre de 2025.

GreyMile SOCIMI, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025
 (Expresado en euros)

	Nota	31.12.2025
Otros gastos de explotación		(136.386)
Servicios exteriores	11	(136.386)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(136.386)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(136.386)
Impuestos sobre beneficios		-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(136.386)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(136.386)

Las Notas 1 a 13 incluidas en la memoria son parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2025.

GreyMile SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCIÓN) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en euros)

	31.12.2025
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(136.386)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(136.386)

Las Notas 1 a 13 incluidas en la memoria son parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio correspondiente al ejercicio comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 7.1)	Prima de emisión (Nota 7.1)	Otras reservas (Nota 7.2)	Otras aportaciones de socios (Nota 7.3)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	TOTAL
OPERACIONES CON SOCIOS	500.000	-	(2.056)	-	-	497.944
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(136.386)	(136.386)
Otras variaciones del patrimonio neto						
Otras operaciones con socios	5.718.750	12.581.250	-	1.100.000	-	19.400.000
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	6.218.750	12.581.250	(2.056)	1.100.000	(136.386)	19.761.558

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

GreyMile SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(FECHA DE CONSTITUCIÓN) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Expresado en euros)

	Nota	Ejercicio 2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		3.382
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(136.386)
Cambios en el capital corriente		139.768
- Acreedores y otras cuentas a pagar	8	139.768
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(1.103.000)
Pagos por inversiones		(1.103.000)
- Empresas del grupo y asociadas	5	(1.103.000)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		19.897.944
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		19.897.944
- Emisión de instrumentos de patrimonio	7	19.897.944
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		18.798.326
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6	18.798.326

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

GreyMile SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

GreyMile SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, se constituyó como sociedad anónima en Madrid, el 17 de septiembre de 2025, por tiempo indefinido, bajo la denominación inicial de GreyMile, S.A. Con fecha 16 de octubre de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó para la misma una duración de siete años, prorrogables hasta un máximo de tres años adicionales, acordando asimismo el cambio de su denominación social a GreyMile SOCIMI, S.A. Posteriormente, con fecha 30 de octubre de 2025, la Junta General de Accionistas una duración para la Sociedad de cinco años, prorrogables hasta un máximo de dos años adicionales. Su domicilio social, se encuentra en la calle María de Molina, 39, de Madrid.

Con fecha 27 de septiembre de 2025, la Junta General de Accionistas acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio ("ley SOCIMI"). Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2025, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI.

El objeto social consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades en territorio nacional o extranjero:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Las actividades referidas anteriormente incluyen, en todo caso, la facultad de enajenar o gravar los bienes inmuebles o participaciones de las que sea titular la Sociedad.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados (a) a (d) anteriores), 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 la Sociedad. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

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

La Sociedad cotiza en el BME Scaleup desde el 24 de noviembre de 2025.

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, en la cual se determinan los requisitos de acogimiento, siendo algunos de ellos los siguientes:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión. Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de estos dividendos.

Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y/o (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en un plazo de dos años desde la fecha de comunicación de acogida al régimen SOCIMI, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado en el ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.

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

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

De la misma forma, tal y como se detalla en el Artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, la Sociedad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- ✓ La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- ✓ El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- ✓ La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- ✓ La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- ✓ El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, referente al plazo mínimo de mantenimiento de los activos en arrendamiento, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

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

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, 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. Los administradores consideran que todos los requisitos serán cumplidos en tiempo y forma.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales y sus notas explicativas se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Las normas para la Formulación de Cuentas Anuales aprobadas por el Real Decreto 1159/2010; el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, y sus normas de desarrollo.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables contenidos en él, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el ejercicio comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2025.

Estas cuentas anuales, que han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de los Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

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

2.3 Principios contables

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene fondo de maniobra positivo por importe de 18.659 miles de euros y un patrimonio neto positivo de 19.762 miles de euros al 31 de diciembre de 2025. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre las cuentas anuales en el ejercicio, han sido:

- El valor recuperable de determinados instrumentos financieros (Notas 4.1 y 5).
- Evaluación de cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Notas 1. 4.4 y 9).

2.5 Comparación de la información

Al haberse constituido la Sociedad el 17 de septiembre de 2025, y por tanto ser el primer año de actividad, no aparecen importes comparativos correspondientes al año anterior.

2.6 Cambios en criterios contables y corrección de errores

Al haberse constituido la Sociedad el 17 de septiembre de 2025, y por tanto ser el primer año de actividad no se han producido cambios de criterios contables y no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes comparativos correspondientes al año anterior.

Los Administradores de la Sociedad, con fecha 31 de marzo de 2026, formularon las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2025. Con fecha 29 de mayo de 2026, los Administradores de la Sociedad han reformulado las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2025 adjuntas a efectos de cumplir con la información a suministrar por las empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, recogidas en la Circular 3/2023. Estas cuentas anuales sustituyen a las inicialmente emitidas.

2.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.8 Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad, salvo en algunos datos en particular de la memoria, que por razones prácticas de simplificación y/o aclaración se muestran en “millones de euros” o bien en “miles de euros”.

3 APLICACIÓN DE RESULTADOS

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad registra una pérdida de 136.386 euros. La propuesta formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad, y que se espera sea aprobada por los Accionistas, es traspasar dicho importe a “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

4 NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidas en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor, así como el resto de la legislación mercantil vigente. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de la Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1 Instrumentos financieros

4.1.1 Activos financieros

Clasificación y valoración

Activos financieros a coste

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas).

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Baja de balance de activos financieros

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

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

- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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

- a) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han transferido de manera sustancial. El activo transferido se da de baja de balance y la Sociedad reconoce el resultado de la operación: la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles (considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido) y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto.
- b) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han retenido, por parte de la Sociedad, de manera sustancial. El activo financiero no se da de baja y se reconoce un pasivo financiero por el mismo importe a la contraprestación recibida.

Deterioro del valor de los activos financieros

Activos financieros a coste

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

4.1.2 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la

contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

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

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

Baja de balance de pasivos financieros

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

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

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

4.2 Distribuciones a accionistas

Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por los accionistas.

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Dicho régimen, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

4.3 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.

4.4 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio.

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

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

Régimen Socimi

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Dicho régimen, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos (Nota 1).

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior a un 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus Accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la distribución del dividendo. En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los Accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los Accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Adicionalmente, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, ha modificado el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. De este modo, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, los administradores de la Sociedad han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que, respecto a aquellos requisitos que no se hayan podido cumplir, se estima que los mismos se cumplirán en tiempo y forma, en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del régimen, cabe destacar que, según lo establecido en el artículo 6 de la ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido del ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad no cumpliera con determinados requisitos establecidos en el Régimen o los accionistas

de la Sociedad no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

Los Administradores de la Sociedad realizan una supervisión constante del cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI, y estiman que en la actualidad no existe riesgo fiscal asociado al incumplimiento del régimen SOCIMI.

4.5 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

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

Los ingresos que la Sociedad ha obtenido, tanto de su actividad financiera (dividendos y otros ingresos devengados de la financiación concedida a su sociedad participada), serán considerados como actividad ordinaria de acuerdo a lo establecido en la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), publicada en el boletín número 79 del año 2009 y el boletín 137 del año 2024, por lo que se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios".

4.6 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.7 Operaciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.8 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año, y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año, y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.9 Valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

4.10 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación por recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.11 Medioambiente

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

5 ACTIVOS FINANCIEROS

5.1 Instrumentos de patrimonio

El detalle de los instrumentos de patrimonio a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Denominación	Domicilio	Euros		% Total participación	Euros		
		Inversión	Deterioro		Capital social	Reservas y otras aportaciones de socios	Resultado
Transindustrial Partners, S.L.U.	(1)	1.103.000	-	100%	3.000	1.099.228	(274.797)
Total		1.103.000	-		3.000	1.099.228	(274.797)

(1) Calle María de Molina 39, Madrid.

Transindustrial Partners, S.L.U. tiene como objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. No cotiza en bolsa.

El valor contable de los activos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

6 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS

La composición de este epígrafe, que corresponde a "Efectivo y otros activos líquidos" al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	31.12.2025
Efectivo y otros activos líquidos	18.798.326
Total efectivo y otros activos líquidos	18.798.326

El saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos" del balance corresponde a dos cuentas corrientes que la Sociedad tiene abierta en dos entidades financieras.

El importe depositado en bancos a 31 de diciembre de 2025 es a la vista, y por tanto, el saldo que se encuentra en estas cuentas se considera disponible.

7 PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

7.1 Capital escriturado y prima de emisión

A 31 de diciembre, el capital social asciende a 6.218.750 euros, dividido en 6.218.750 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal, suscrito y desembolsado.

La Sociedad se constituyó con un capital social de 500.000 euros el 17 de septiembre de 2025.

Con fecha de 27 de noviembre de 2025, los accionistas de la Sociedad acordaron una ampliación de capital dineraria, suscrita por los accionistas de la Sociedad a la fecha del acuerdo, mediante la creación de 125.000 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 275.000 euros, ascendiendo la ampliación de capital a un importe total de 400.000 euros. Se acordó también solicitar la incorporación a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

Con fecha de 27 de noviembre de 2025, los accionistas de la Sociedad acordaron una nueva ampliación de capital dineraria, con renuncia de su derecho de suscripción preferente, mediante la creación de 5.593.750 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 12.306.250 euros, ascendiendo la ampliación de capital a un importe total de 17.900.000 euros, así como solicitar la incorporación a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

El detalle de los accionistas de la sociedad a 31 de diciembre es el siguiente:

	% Participación
Inmuebles Gil Comes, S.L.	10,05%
Salts D Agua, S.L.	10,05%
Inmo Fareal 2006, S.L.	10,05%
Otros accionistas	69,85%

La Sociedad ha optado por un sistema de representación de las acciones mediante anotaciones en cuenta, encomendándole la llevanza del registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).

7.2 Reservas

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

A 31 de diciembre de 2025 las reservas de la Sociedad registran los gastos de constitución de la Sociedad.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

7.3 Aportaciones de socios

Con fecha de 20 de noviembre de 2025, la Junta General acuerda aportar a la Sociedad la cantidad de 700.000 euros en concepto de aportación de socios.

Con fecha de 27 de noviembre de 2025, la Junta General acuerda aportar a la Sociedad la cantidad de 400.000 euros en concepto de aportación de socios.

8 PASIVOS FINANCIEROS

8.1 Pasivos financieros a coste amortizado

El valor en libros de los pasivos financieros se clasifica, a efectos de valoración, en las siguientes categorías al cierre del ejercicio 2025:

	2025	
	No corriente	Corriente
Pasivos financieros a coste amortizado:		
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	3.000
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	136.407
Total	-	139.407

El importe en libros de estos instrumentos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

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

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

	2025
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	9
Ratio de operaciones pagadas	50
Ratio de operaciones pendientes de pago	8
	Euros
Total pagos realizados	3.247
Total pagos pendientes	101.005
Volumen monetario	2.521
% Volumen monetario	78%
	Número de facturas
Número de fra. pagadas periodo inferior max.	9
% Número de facturas	82%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Acreedores varios” del pasivo corriente del balance adjunto.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

Los pagos que excepcionalmente han superado el periodo legalmente establecido se deben principalmente al inicio de la actividad societaria. En este sentido, la Sociedad ha venido adoptando y continúa implementando diversas medidas de carácter organizativo y procedimental que permitan garantizar el cumplimiento de la normativa vigente en este ámbito.

9 SITUACIÓN FISCAL

Con fecha 27 de septiembre de 2025, la Junta General de Accionistas acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio ("ley SOCIMI"). Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2025, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI.

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	31.12.2025
Administraciones Públicas acreedoras:	361
Hacienda Pública acreedora por IRPF	361

9.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(136.386)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias		-	-
Base imponible fiscal			(136.386)

A 31 de diciembre de 2025, los beneficios fiscales se calculan como los resultados contables del ejercicio, corregidos mediante la aplicación de ellos preceptos establecidos en la Ley 11/2009 SOCIMI, y en la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades. En la fecha de cierre del ejercicio 2025, la Sociedad no ha reconocido activos o pasivos por impuesto diferido, como consecuencia de la aplicación del régimen fiscal especial. Precisamente, por la aplicación de dicho régimen fiscal especial, la Sociedad no ha realizado pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios ni aplicado deducciones sobre la cuota en el ejercicio 2025.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI por lo que la cuota fiscal a la que se encuentra sometida es del 0%.

9.2 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad tiene abiertos a inspección el ejercicio de referencia.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio

	Ejercicio 2025
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	-
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	-
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	-
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	-
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	-
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial, y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI	La entidad Transindustrial Partners, S.L. fue constituida por la Sociedad el 17 de septiembre de 2025.
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Participaciones pertenecientes al capital de la sociedad Transindustrial Partners, S.L.
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	

10 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones o ha mantenido saldos durante el ejercicio, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Accionista de la Sociedad
Azahar Inversiones Capital SIL, S.A.	Accionista de la Sociedad
Transindustrial Partners, S.L.	Entidad vinculada (participada)

10.1 Transacciones con vinculadas

No ha habido transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el ejercicio.

10.2 Saldos con partes vinculadas

El saldo a 31 de diciembre de 2025 corresponde a un crédito a la sociedad participada Transindustrial Partners, S.L.U.

10.3 Administradores

Durante el ejercicio no se ha devengado ningún importe en concepto de dietas ni remuneraciones de cualquier clase a favor de los Administradores de la Sociedad. Asimismo, tampoco disfrutaron de ningún tipo de anticipo de préstamo, seguro de vida, plan de pensiones ni beneficio por ningún otro concepto, ni se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil.

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

11 INGRESOS Y GASTOS

11.4 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

	2025
Servicios profesionales independientes	(135.195)
Servicios alojamiento web y licencias	(1.191)
Total Otros gastos de explotación	(136.386)

12 OTRA INFORMACIÓN

12.1. Estructura de personal

La Sociedad no ha tenido en plantilla trabajador alguno durante el ejercicio 2025.

12.2 Información sobre medio ambiente

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

12.3 Política y gestión de riesgos

(a) Riesgo financiero

La Sociedad no mantiene contratos de financiación vigentes con ninguna entidad bancaria ni cuenta con pasivo financiero. Su actividad se financia exclusivamente mediante aportaciones de accionistas y capital propio.

No obstante, en caso de que la Sociedad decidiera realizar nuevas inversiones o diversificar su cartera a otros vehículos de inversión, podría requerir financiación adicional.

(i) Riesgo de mercado

El único activo de la Sociedad es su participación del 100% en Transindustrial Partners, S.L., sociedad que concentra su actividad en la gestión de centros y parques comerciales en España.

Por tanto, el desempeño financiero, la generación de dividendos y la valoración de los activos de la Sociedad dependen directamente de la gestión operativa y estratégica de Transindustrial Partners, S.L.

(ii) Riesgo de liquidez

La Sociedad no genera flujos de caja operativos propios, ya que no posee activos inmobiliarios arrendados ni ingresos recurrentes por explotación. Su liquidez depende exclusivamente de los dividendos distribuidos por Transindustrial Partners, S.L. y, en menor medida, de los intereses generados por su saldo de tesorería.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene efectivo por 18.798 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

(iv) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que a 31 de diciembre de 2025 se cumplen todos los requisitos, situación que ha sido considerada en la formulación de las presentes cuentas anuales.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido del ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o el accionista único de la Sociedad no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI (Nota 1).

Los Administradores de la Sociedad realizan una supervisión constante del cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI, y estiman que en la actualidad no existe riesgo fiscal asociado al incumplimiento del régimen SOCIMI.

13 HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores que afecten a las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025.

GreyMile SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Estructura organizativa y funcionamiento

GreyMile SOCIMI, S.A. surge como resultado de la alianza estratégica entre Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Azahar Inversiones Capital SIL, S.A., dos referentes del sector cuya trayectoria y capacidad inversora constituyen la base sobre la que la compañía asienta su modelo de negocio. Este punto de partida refleja la vocación de la Sociedad de desarrollar una actividad especializada en el segmento logístico e industrial, con criterios de sostenibilidad y visión a largo plazo.

Desde el punto de vista organizativo, la Sociedad opera a través de Transindustrial Partners, S.L.U., filial participada íntegramente por GreyMile y acogida igualmente al régimen especial SOCIMI. Dicha filial actúa como vehículo operativo para la adquisición, gestión y explotación de activos inmobiliarios de uso logístico e industrial, permitiendo una estructura eficiente y alineada con los estándares del mercado y las exigencias de los operadores del sector.

Exposición fiel sobre la evolución de los negocios y situación de la Sociedad

GreyMile SOCIMI, S.A. se encuentra en una fase inicial de desarrollo, centrada en la identificación de oportunidades estratégicas que conformarán su cartera de activos. Constituida el 17 de septiembre de 2025, la Sociedad completó en el mes de noviembre su incorporación al segmento BME Scaleup de Bolsas y Mercados Españoles, iniciando su cotización el 24 de noviembre con un precio de referencia de 1 euro por acción, lo que supuso una valoración inicial de 500.000 euros.

Con carácter previo al cierre del ejercicio, la Sociedad llevó a cabo ampliaciones de capital por importe efectivo de 18,3 millones de euros, mediante la emisión de 5.718.750 nuevas acciones ordinarias a un precio de suscripción de 3,20 euros por acción.

En este marco, el 30 de diciembre de 2025, a través de su filial Transindustrial Partners, S.L.U., la Sociedad formalizó la adquisición de dos naves logísticas especializadas en almacenamiento y distribución de productos refrigerados, situadas en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona) y Ribarroja de Turia (Valencia), por un importe conjunto de 20,9 millones de euros. Los activos suman una superficie bruta alquilable total de 14.331 metros cuadrados, 9.774 metros cuadrados en Barcelona y 4.557 metros cuadrados en Valencia.

Estas adquisiciones representan el inicio del portfolio de la Sociedad y se enmarcan dentro del plan inversor que contempla destinar hasta 40 millones de euros en 2026 a operaciones de pequeño y mediano tamaño. La estrategia se orienta hacia activos logísticos e industriales ubicados en primeras y segundas coronas de los principales núcleos urbanos, priorizando inmuebles en rentabilidad con inquilinos de primer nivel y oportunidades con potencial de revalorización.

Acciones propias

No existen acciones propias a cierre del 2025.

Información relativa al periodo medio de pago a proveedores

Los pagos que excepcionalmente han superado el periodo legalmente establecido se deben principalmente al inicio de la actividad societaria. En este sentido, la Sociedad ha venido adoptando y continúa implementando diversas medidas de carácter organizativo y procedimental que permitan garantizar el cumplimiento de la normativa vigente en este ámbito.

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo e información sobre medio ambiente

No se ha incurrido en gastos de Investigación y Desarrollo durante el ejercicio 2025.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, durante el ejercicio 2025 no se han desarrollado actuaciones con impacto en el medio ambiente. No existen contingencias medioambientales ni reclamaciones judiciales por este concepto.

Hechos posteriores

Los acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio 2025 se encuentran detallados en la correspondiente nota de las presentes cuentas anuales.

Diligencia de formulación de las cuentas anuales e informe de gestión

Las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2025 de GreyMile SOCIMI, S.A. fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2026.

Con fecha 29 de mayo de 2026 los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales e informe de gestión correspondiente al ejercicio comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2025 de GreyMile SOCIMI, S.A, que sustituyen a las anteriormente formuladas.

D. Juan Manuel Macía Morcilla **

D. José Manuel Llovet Baquero

D. Carlos Fernández Herraiz **

Dña. Maria Isabel Plaza Hernández

***Los Sres. Consejeros D. Juan Manuel Macía Morcilla y D. Carlos Fernández Herraiz han asistido a la sesión del Consejo por videoconferencia, y habiendo manifestado ambos su conformidad con las presentes cuentas anuales, que sustituyen a las formuladas en fecha 31 de marzo de 2026, así como con el informe de gestión, proceden a su formulación, y autorizan también ambos expresamente al Presidente del Consejo de Administración, D. José Manuel Llovet Barquero, a firmar estas cuentas anuales en su nombre.*

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

GREYMILE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio comprendido
entre el 17 de septiembre de 2025 (fecha de
constitución) y el 31 de diciembre de 2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de GREYMILO SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GREYMILO SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación 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 correspondiente al ejercicio comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2025.

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.

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.

Encargo inicial de auditoría

Descripción Tal y como se describe en la Nota 1 de las notas explicativas, la Sociedad se constituyó el 17 de septiembre de 2025 como Sociedad Anónima. Los administradores encargaron una auditoría correspondiente al ejercicio comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2025. Los encargos iniciales de auditoría conllevan una serie de consideraciones e implicaciones no asociadas a auditorías recurrentes, lo que nos ha hecho considerar este aspecto como el más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

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

- ▶ Obtención de un conocimiento de la Sociedad y su entorno, incluyendo su control interno, suficiente para realizar las valoraciones de riesgo y desarrollar la estrategia global y el plan de auditoría.
- ▶ Verificación de la documentación legal de la constitución de la Sociedad y de la relativa a los hechos económicos relevantes acaecidos durante el periodo.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.6 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en la que se indica que los Administradores de la Sociedad, formularon con fecha 31 de marzo de 2026 las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2025. Con fecha 27 de mayo de 2026 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las mencionadas cuentas anuales abreviadas en el que expresamos una opinión favorable. Tal como se indica en dicha Nota, el 29 de mayo de 2026 los Administradores de la Sociedad han reformulado las cuentas anuales de dicho ejercicio a efectos de cumplir con los requerimientos de información aplicables a las empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity. El presente informe de auditoría sustituye al informe inicialmente emitido, sin que nuestra opinión haya sido modificada por esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 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 comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 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.

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/26/15682
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

51076942Z ALFONSO FERNANDO BALEA
FERNANDO BALEA
(A: B78970506)

Digitally signed by 51076942Z ALFONSO
FERNANDO BALEA (A: B78970506)
DN: cn=51076942Z ALFONSO
FERNANDO BALEA (A: B78970506),
c=ES, o=ERNST & YOUNG, S.L.,
ou=ERNST & YOUNG, SL
Date: 2026.05.29 15:29:52 +02'00'

Alfonso Balea López
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 20970)

29 de mayo de 2026