

En Barcelona, a 30 de junio de 2026

EWER IN LONG SOCIMI, S.A. (anteriormente, STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.A.) (en adelante, la «**Sociedad**»), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del *Reglamento (UE) N.º 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014 sobre el abuso de mercado* («Reglamento 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 el artículo 5.2.5 «*Información Privilegiada y Otra información Relevante*» del Reglamento de Mercado de Portfolio Stock Exchange, por medio de la presente publica la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de auditoría (realizada voluntariamente por la Sociedad) correspondiente a las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 elaborado por *PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.*; y
- Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 aprobadas por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad en fecha 30 de junio de 2026.

Se adjunta a la presente la referida documentación.

La información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen al respecto.

EWER IN LONG SOCIMI, S.A.

D^a. María Fernanda González Gamboa
Consejera delegada

STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L.

Informe de auditoría

Cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2025



Informe de auditoría de cuentas anuales abreviadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.A. ("anteriormente denominada STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L. ") por encargo de los administradores:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 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.a) de la memoria abreviada) 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 abreviadas* 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 abreviadas 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Recuperabilidad de las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2025 un saldo neto de inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 49.790.491,61 euros, tal y como se detalla en la nota 10 de la memoria abreviada adjunta. Dichas inversiones representan aproximadamente un 46% del total del activo.

Tal y como se indica en la nota 4.c) de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. 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. En concreto, para la totalidad de las sociedades participadas, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las mismas, se toma en consideración el patrimonio neto atribuible a la sociedad más las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. La corrección de valor o, en su caso, su reversión, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se produce.

La cuantificación del importe recuperable de dichas participaciones requiere, tal y como se detalla en la nota 2.d) de la memoria abreviada adjunta, la aplicación de juicios y estimaciones significativos asumidos por parte de los administradores de la Sociedad, tanto en la determinación del método de valoración como en la consideración de las hipótesis clave establecidas en dicho método.

La importancia relativa de las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo y los juicios y estimaciones significativos anteriormente descritos supone que consideremos este asunto como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Evaluación del proceso implantado por la Sociedad para la determinación del potencial deterioro en las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.
- Hemos obtenido los balances de las sociedades participadas y analizado los importes de las plusvalías tácitas identificadas, contrastando las mismas con las valoraciones de sus activos inmobiliarios realizadas por expertos independientes.
- Hemos comparado el valor resultante de la suma de los patrimonios netos y plusvalías tácitas de las sociedades participadas con los valores en libros de la inversión en las mismas.
- Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en la nota 10 de la memoria de las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

Consideramos que el enfoque de la dirección en relación con su evaluación de la recuperabilidad de las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo es consistente y se encuentra soportado por la evidencia disponible.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias por importe de 43.436.600,68 euros a 31 de diciembre de 2025, que representan aproximadamente el 40% del total activo. Se detalla información sobre dichos activos en la nota 7 de la memoria abreviada adjunta.

Tal y como se indica en la nota 4.b), la Sociedad compara el valor neto contable de dichos activos con su valor de mercado con el fin de comprobar que el valor registrado no supera dicho valor de mercado. La Sociedad obtiene el valor de mercado mediante valoraciones realizadas por expertos independientes.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias es principalmente el descuento de flujos de caja, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativos, tal y como se indica en la nota 2.d) de la memoria abreviada adjunta.

Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de dicho epígrafe sobre el total de los activos de la Sociedad y los juicios y estimaciones significativos asumidos por parte de los administradores. Cambios en estos supuestos podrían conducir a una variación relevante en el valor recuperable de dichos activos.

A efectos de evaluar su importe en libros antes de considerar cualquier pérdida por deterioro, hemos comprobado las amortizaciones anuales de las inversiones inmobiliarias, respecto a si las mismas se calculan de acuerdo con el método lineal a lo largo de su vida útil.

Hemos obtenido las valoraciones de dichos activos realizadas durante el ejercicio por expertos independientes, y hemos evaluado los requisitos de competencia e independencia de los mismos.

Para dichas valoraciones, hemos comprobado si han sido realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para ello, hemos comprobado para una muestra de dichas valoraciones la razonabilidad de las variables utilizadas, como la tasa de descuento y las rentas e incrementos de las mismas consideradas, así como otras variables necesarias para efectuar la valoración como la rentabilidad de mercado, la duración de los contratos de alquiler, el tipo y antigüedad de los inmuebles, la ubicación de los mismos y la tasa de ocupación. Asimismo, para una muestra de activos hemos comprobado a través de escrituras de compraventa las especificaciones técnicas utilizadas por los expertos independientes a la hora de determinar el valor de mercado de dichos activos.

Por último, hemos evaluado la suficiencia de los desgloses correspondientes incorporados en las notas 4.b) y 7 de la memoria de las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

Consideramos que hemos obtenido evidencia de auditoría suficiente y adecuada a lo largo de nuestro trabajo respecto a la razonabilidad del análisis de recuperabilidad del valor en libros de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

Otras cuestiones

Con fecha 19 de junio de 2025 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024, que difieren de las cifras comparativas presentadas en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2025 por lo que se indica en la nota 2.g) de la memoria abreviada, en el que expresaron una opinión favorable.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas.

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 abreviadas, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Alfredo Aguilera Sanz (22290)

25 de junio de 2026

Col·legi de Censors Jurats
de Comptes de Catalunya
= EL CØL·L361

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 20/26/15278
IMPORT COL LEGIAL: 96.00 EUR

.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L.

Cuentas anuales abreviadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025

STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L.

Balance abreviado al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas memoria	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		94.481.599,47	78.245.133,72
Inmovilizado intangible	6	50.795,62	15.739,73
Inversiones inmobiliarias	7	43.436.600,68	14.650.983,68
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10	49.790.491,61	62.653.566,59
Inversiones financieras a largo plazo	9.a	425.299,10	261.916,67
Activos por impuesto diferido	13	778.412,46	662.927,05
ACTIVO CORRIENTE		13.027.804,26	6.518.660,71
Existencias		2.200,14	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.135.394,48	3.517.062,36
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	9.a	665.201,37	151.748,07
Cientes, empresa del grupo y asociadas	9.a y 15	2.370.658,97	3.130.357,99
Otros créditos con administraciones Públicas	13	99.534,14	234.956,30
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.a y 15	3.213.239,22	1.795.438,18
Inversiones financieras a corto plazo	9.a	3.886.240,33	122.222,58
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.790.730,09	1.083.937,59
TOTAL ACTIVO		107.509.403,73	84.763.794,43

(*) Cifras re-expresadas (Nota 2.g))

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria abreviada forman parte integrante del balance abreviado a 31 de diciembre de 2025.

STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L.

Balance abreviado al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas memoria	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024 (*)
PATRIMONIO NETO		81.143.003,12	75.127.791,35
Fondos propios		81.143.003,12	75.127.791,35
Capital suscrito	11.a	2.137.333,00	2.028.006,00
Prima asunción	11.b	81.822.216,42	76.492.654,43
Reservas	11.c	(982.474,85)	(752.933,07)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	11.e	-	(273.965,56)
Resultado negativos de ejercicios anteriores	11.d	(2.365.970,45)	(2.175.206,46)
Resultado del ejercicio	3	531.899,00	(190.763,99)
PASIVO NO CORRIENTE		12.657.609,59	3.541.695,48
Deudas a largo plazo		12.198.924,51	3.470.639,70
Deudas con entidades de crédito	12	11.230.771,47	2.465.827,64
Acreedores por arrendamiento financiero	7 y 12	686.484,10	778.478,72
Otras deudas a largo plazo	12	281.668,94	226.333,34
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15	-	899,99
Pasivos por impuesto diferido	13	458.685,08	70.155,79
PASIVO CORRIENTE		13.708.791,01	6.094.307,60
Provisiones a corto plazo		78.544,74	-
Deudas a corto plazo		7.931.507,52	2.645.072,55
Deudas con entidades de crédito	12	1.199.512,90	233.706,04
Acreedores por arrendamiento financiero	7 y 12	91.994,62	87.570,68
Otras deudas a corto plazo	12	6.640.000,00	2.323.795,83
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12 y 15	4.724.576,47	3.359.639,83
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		974.162,28	89.595,22
Proveedores	12	710.050,57	77.098,18
Remuneraciones pendientes de pago	12	6.515,00	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13.b	7.596,71	12.497,04
Ingresos anticipados		250.000,00	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		107.509.403,73	84.763.794,43

(*) Cifras re-expresadas (Nota 2.g))

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria abreviada forman parte integrante del balance abreviado a 31 de diciembre de 2025.

STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada
para los ejercicios 2025 y 2024

(Expresados en Euros)

	Notas memoria	2025	2024 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	14.a	2.912.103,32	1.126.339,17
Otros ingresos de explotación		4.219,20	-
Gastos de personal	14.b	(72.774,16)	(67.428,44)
Otros gastos de explotación	14.c	(1.666.024,42)	(902.847,16)
Amortización del inmovilizado	6 y 7	(659.356,62)	(175.887,82)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	864.797,09	-
Otros resultados		(115.548,61)	(32.254,12)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.267.415,80	(52.078,37)
Ingresos financieros	14.d	79.734,89	17.325,19
Gastos financieros	14.d	(565.241,91)	(219.591,10)
Variación valor razonable instrumentos financieros	9.a	2.037,23	-
RESULTADO FINANCIERO		(483.469,79)	(202.265,91)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		783.946,01	(254.344,28)
Impuesto sobre beneficios	13	(252.047,01)	63.580,29
RESULTADO DEL EJERCICIO PORCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		531.899,00	(190.763,99)

(*) Cifras re-expresadas (Nota 2.g))

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria abreviada forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio 2025.

STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L.

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

1. Actividad de la Sociedad

STABLE REAL ESTATE, S.L. se constituyó en el registro mercantil de Barcelona con fecha 16 de junio de 2016, en el tomo 45416, folio 162, hoja 487035, inscripción 1 como Sociedad Mercantil de Responsabilidad Limitada"

Con fecha 25 de noviembre de 2023 en el Acta de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Socios, la Sociedad modificó y aprobó el cambio de la denominación social a "STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L." modificando así el Art.º1 de sus estatutos e inscribiéndola ante el registro mercantil de Barcelona con fecha 29 de noviembre de 2023.

Con fecha 8 de marzo de 2024 mediante Escritura Notarial, la Sociedad modificó y aprobó el cambio de domicilio social a Avenida Diagonal, Número 221, planta 23 Barcelona CP. 08018, modificando así el Art.º4 de sus estatutos e inscribiéndola ante el registro mercantil de Barcelona con fecha 6 de noviembre de 2024.

Constituye su objeto social: 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 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 sustituya a esta en el futuro. e) Adicionalmente, el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% 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. Las actividades que comprendan el objeto social podrán ser ejercidas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en derecho y, en particular, mediante la participación en otras sociedades de objeto idéntico, análogo o complementario o mediante cualquier tipo de asociación o acuerdo con terceros, con o sin personalidad jurídica. Queda excluido el ejercicio directo e indirecto de aquellas actividades reservadas en virtud de sus correspondientes legislaciones especiales. Si las disposiciones legales exigen cualificación profesional, autorización administrativa previa, registro en registros públicos o cualquier otro requisito para el ejercicio de alguna de las actividades incluidas en el objeto social, dichas actividades no podrán ejercerse hasta que se haya cumplido con los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

La actividad actual de la empresa coincide con su objeto social.

La Sociedad es dominante del Grupo denominado STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L. y no formula cuentas anuales consolidadas ya que no cumple con los límites establecidos.

La Sociedad se encuentra en un proceso de salida al Portfolio Stock Exchange (en adelante, "PSE"), que está previsto para el mes de junio de 2026.

La Sociedad tiene intención de solicitar el régimen de SOCIMI durante el ejercicio 2026.

Two blue ink signatures are present at the bottom of the page. The signature on the left is large and stylized, while the one on the right is smaller and more cursive.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

1. Código de comercio y la restante legislación mercantil.
2. Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el real decreto 1514/2007 junto con los real decretos 1159/2010 y 602/2016 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la adaptación sectorial del plan general de contabilidad de las empresas inmobiliarias aprobada por la orden del 28 de diciembre de 1994, junto con el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el marco conceptual y en particular el apartado 6º punto 2 relativo a las normas de valoración y en concreto a la definición de valor razonable y las normas de registro y valoración 9ª relativa a instrumentos financieros y de reconocimiento de ingresos y las modificaciones incorporadas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2024.
3. 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.
4. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas 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 en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Socios el 4 de julio de 2025 y depositadas en el registro mercantil de Barcelona.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

- Estimaciones e hipótesis utilizadas para evaluar la recuperabilidad de las participaciones y créditos con empresas del grupo y asociadas. (Notas 4 c), 9 y 10).
- Las estimaciones de las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias implican un elevado juicio por la Dirección, basado en la experiencia histórica y en el análisis realizado por técnicos de la compañía. (Nota 4 b)).
- Estimaciones sobre las correcciones valorativas de cuentas a cobrar por mora o insolvencia. (Notas 4 c) y 9)).
- Estimaciones e hipótesis utilizadas para evaluar la necesidad de reconocer provisiones, principalmente, por reclamaciones diversas con clientes. (Nota 4 h)).

- Las pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias que podrían derivarse del menor o mayor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 7).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 30 de junio de 2025 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 4 b).

Los administradores consideran que a 31 de diciembre de 2025 no han habido cambios relevantes en las hipótesis de valoración que pudieran haber afectado negativamente a la valoración.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

e) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2025 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2024. Dichas cifras no son necesariamente comparables debido a efectos de las fusiones descritas en la Nota 5.

f) Agrupación de partidas

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

g) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se ha detectado errores que han supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024.

La reexpresión de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024, ha afectado a las siguientes partidas de balance y pérdidas y ganancias:

- Durante el ejercicio 2025, se detectó que los inmuebles en propiedad de la Sociedad habían sido clasificados incorrectamente en el epígrafe de Inmovilizado Material, cuando conforme a los criterios establecidos en la Norma de Registro y Valoración 3ª del PGC debía haber figurado en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias al estar dichos inmuebles destinados desde su adquisición al arrendamiento operativo a terceros ajenos a la actividad productiva de la empresa.

2024	D	H
Inmovilizado material		14.650.983,68
Inversiones inmobiliarias	14.650.983,68	

- Durante el ejercicio 2025, se detectó que los importes correspondientes a los honorarios de gestión (management fees) del ejercicio 2024, recibidos por la Sociedad de la gestora del grupo con carácter global por el conjunto de inmuebles de las sociedades filiales, habían sido asumidos íntegramente por la Sociedad. En consecuencia, la Sociedad registró un mayor gasto derivado de los fees correspondientes a otras sociedades del grupo por un importe de 1.125.513,28 euros el cual no procedía al ser servicios recibidos por las sociedades filiales, ni el correspondiente efecto fiscal.

2024	D	H
Otros gastos de explotación		1.125.513,28
Cientes por ventas y prestaciones grupo	1.125.513,28	

2024	D	H
Impuesto sobre beneficios	281.378,32	
Activos por impuesto diferido		126.963,71
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		154.414,61

- Durante el ejercicio 2025, se detectó que los importes correspondientes a los honorarios de gestión (management fees) de ejercicios anteriores al 2024, recibidos por la Sociedad de la gestora del grupo con carácter global por el conjunto de inmuebles de las sociedades filiales, habiendo sido íntegramente asumidos por la Sociedad. En consecuencia, la Sociedad registró mayores gastos acumulados derivados de los fees correspondientes a otras sociedades del grupo por un importe total de 2.004.844,71 euros los cuales no procedían al ser servicios recibidos por las sociedades filiales, ni el correspondiente efecto en el impuesto sobre sociedades.

2024	D	H
Resultados negativos de ejercicios anteriores		1.503.633,53
Cientes por ventas y prestaciones grupo	2.004.844,71	
Activos por impuesto diferido		226.156,84
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		275.054,34

- Durante el ejercicio 2025, en el proceso de revisión y cierre contable, se detectó que determinados movimientos intragrupo acreedores por importe de 591.794,73 euros habían sido registrados incorrectamente en la cuenta de Participaciones en empresas del grupo, cuando por su naturaleza debían haber figurado en el epígrafe de Deudas con empresas del grupo, al tratarse de saldos de carácter financiero derivados de operaciones entre sociedades vinculadas y no de instrumentos de patrimonio.

2024	D	H
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		591.794,73
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	591.794,73	

- Durante el ejercicio 2025, en el proceso de revisión y cierre contable, se detectó que determinados créditos con empresas del grupo generados en el marco de la consolidación fiscal, por un importe de 460.949,73 euros, habían sido clasificados en el epígrafe de activo no corriente del balance abreviado, cuando conforme a su vencimiento debían haber figurado en el epígrafe de activo corriente.

2024	D	H
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		460.949,73
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	460.949,73	

- Durante el ejercicio 2025, en el proceso de revisión y cierre contable, se detectó que determinados préstamos convertibles por un importe de 2.300.000 euros habían sido clasificados en el epígrafe de pasivo no corriente del balance abreviado, cuando conforme a su vencimiento debían haber figurado en el epígrafe de pasivo corriente.

2024	D	H
Otras deudas a largo plazo	2.300.000,00	
Otras deudas a corto plazo		2.300.000,00

h) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales abreviadas se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

i) Aplicación del principio de empresa en funcionamiento

Al cierre del del ejercicio 2025, Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo de 680.986,75 de euros, como diferencia entre el activo y el pasivo corrientes (fondo de maniobra positivo de 424.353,11 euros en 2024).

Este fondo de maniobra negativo viene motivado principalmente por la clasificación en el pasivo corriente de los préstamos convertibles en participaciones sociales de la Sociedad con vencimiento a 30 de junio de 2026.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera altamente probable la conversión de los mencionados préstamos en participaciones sociales, dado que así se refleja en los préstamos formalizados (ver nota 17).

Por todo ello los administradores consideran adecuadamente mitigado el riesgo de liquidez, no considerando que exista ninguna incertidumbre material que afecte a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento aplicado.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025 formulada por el Consejo de administración de la Sociedad que se someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de accionistas es la siguiente:

Resultado del ejercicio de la Sociedad	531.899,00
A reserva legal	53.189,90
A compensar resultados negativos	478.709,10
Total	531.899,00

Así mismo, la aplicación del resultado del ejercicio 2024 fue aprobada por la Junta General Ordinaria de socios el 4 de julio de 2025.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas, de acuerdo con las establecidas por el plan general de contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (5 a 6 años).

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (que no superan los 5 años).

b) Inversiones Inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance abreviado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una

plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se incurrén.

En relación con el proyecto en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras sea superior a 1 año.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias en explotación se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento. Asimismo, la clasificación de una inversión inmobiliaria a la partida inversión inmobiliaria en curso se realiza sólo cuando el proyecto de rehabilitación tiene una duración superior a 1 año.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

Descripción	Años	% Anual
Construcciones	50	2%
Otras instalaciones	8	12%
Mobiliario	10	10%
Equipos para procesos de información	4	25%
Otro inmovilizado material	5	20%

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes para cada una de ellas, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. El valor de mercado se determina, anualmente, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Técnicos en Tasación, S.A. para el ejercicio 2025 y Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. para el ejercicio 2024), realizada de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. El informe de valoración del experto independiente sólo contiene las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad durante el ejercicio 2025 y 2024 ha sido principalmente el descuento de flujos de caja (discounted cash flow, en adelante, "DCF").

Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado, reflejando los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc. Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general se adoptan las previsiones generalmente aceptadas.

Dado que el valorador no sabe con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elabora su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adopta un periodo de arrendamiento medio si no dispone de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

La rentabilidad final o índice de capitalización final (*terminal capitalization rate*, en adelante "TCR") adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo

de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis.

Por lo que respecta a los tipos de descuento aceptables, continuamente se mantienen conversaciones con diversas instituciones para conocer su actitud frente a distintos tipos de inversiones. Este consenso generalizado, junto con los datos de ventas habidas y las predicciones del mercado respecto de las oscilaciones en los tipos de descuento, sirven a los valoradores como punto de partida para determinar el tipo de descuento adecuado en cada caso.

Se han considerado todos los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para las superficies no alquiladas, han sido valoradas en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

c) Instrumentos financieros

Activos financieros –

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

En esta categoría se incluyen los instrumentos de patrimonio que se mantienen para negociar, y que no se deben valorar al coste, y sobre los que se ha realizado la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Adicionalmente, se incluyen aquellos activos financieros designados, en el momento del reconocimiento inicial de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría, para eliminar o reducir significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior

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

Activos financieros a coste amortizado -

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con 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.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de

cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

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

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales abreviadas de acuerdo con las condiciones contractuales.

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

Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo,

la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en los que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán 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.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. 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 calcula, 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. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra 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.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos que se designan como partidas cubiertas están sujetos a los requerimientos de valoración de la contabilidad de cobertura.

Pasivos financieros -

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

Pasivos financieros a coste amortizado -

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

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

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, 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.

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 es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

d) Arrendamientos

Arrendamiento financiero -

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes



a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo -

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en el que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

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

e) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

f) Efectivo y medios equivalentes

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o a valor de mercado, el menor.

Adicionalmente, se considera como medio equivalente al efectivo una inversión financiera que puede ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y no está sujeta a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Los descubiertos bancarios no se consideran como componentes del efectivo y medios equivalentes al efectivo.

g) Corriente/no corriente

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 cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

h) Provisiones y pasivos contingentes

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

- 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 momento de cancelación.
- 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 abreviadas 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. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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 a 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.

i) Impuestos sobre beneficios

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre 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. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en el 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 el balance abreviado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal a efectos del Impuesto sobre Sociedades (en adelante IS), desde el ejercicio 2022, siendo STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L. la sociedad dominante del Grupo Fiscal.

En fecha 4 de julio de 2025 se acordó la fusión de STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L. con las sociedades CALLE SAN BERNARDO 48, S.L., COPPER REAL ESTATE, S.L. y OPTIMA RESIDENTIAL PROPERTIES, S.L., mediante absorción por parte de STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L., con la consiguiente disolución sin liquidación de CALLE SAN BERNARDO 48, S.L., COPPER REAL ESTATE, S.L. y OPTIMA RESIDENTIAL PROPERTIES, S.L., y el traspaso en bloque de sus patrimonios a STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L. que adquiere por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquellas. Como resultado de dichas operaciones de fusión se han transmitido los impuestos diferidos correspondientes a los bienes derechos y obligaciones transmitidos. En las mencionadas operaciones se ha aplicado el régimen fiscal especial regulado para las operaciones de fusión del Capítulo VII del Título VII de la ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

A 31 de diciembre de 2025 las sociedades que se encuentran dentro del perímetro de consolidación fiscal son STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L., ARES CAPITAL REAL ESTATE, S.L., BORO CAPITAL REAL ESTATE, S.L., OSMIUM REAL ESTATE, S.L., SYSTEM REAL ESTATE, S.L. y VITA REAL ESTATE, S.L.

A 31 de diciembre de 2024 las sociedades que se encontraban dentro del perímetro de consolidación fiscal eran STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L., ARES CAPITAL REAL ESTATE, S.L., BORO CAPITAL REAL ESTATE, S.L., OSMIUM REAL ESTATE, S.L., SYSTEM REAL ESTATE, S.L., VITA REAL ESTATE, S.L., CALLE SAN BERNARDO 48, S.L., COPPER REAL ESTATE, S.L. y OPTIMA RESIDENTIAL PROPERTIES, S.L.

j) Ingresos y gastos

Criterio general -

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.

Arrendamiento de inmuebles -

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos (Nota 4-cb).

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos operativos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviado de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del contrato.

Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler -

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a sus clientes. La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo mínimo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. Las carencias a más de un año se reflejan en el balance abreviado como no corriente.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en la fecha en la que son exigibles.

5. Combinación de negocios

En fecha 4 de julio de 2025, la Junta General de Socios de STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L. como sociedad absorbente y el Socio Único de las sociedades CALLE SAN BERNARDO 48, S.L., COPPER REAL ESTATE, S.L. y OPTIMA RESIDENTIAL PROPERTIES, S.L., como sociedades absorbidas, aprobaron en todos sus términos el proyecto de fusión tomando como balance de fusión el cerrado a 31 de diciembre de 2024. La mencionada fusión se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 1 de agosto de 2025.

En el momento de la fusión las sociedades absorbidas se encontraban íntegramente participada de forma directa por la sociedad absorbente. Por este motivo, resulta plenamente aplicable el procedimiento especial simplificado previsto en el apartado 1 del Artículo 40 de la Ley de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles.

En relación con la operación de fusión, cabe destacar que:

- Las operaciones se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad absorbente a partir del 1 de enero de 2025.

- No existen acciones de clase especial ni derechos especiales distintos de las acciones o participaciones.
- No se atribuyen ninguna clase de ventajas a los administradores de ninguna de las entidades participantes en la fusión.
- No se ha realizado modificación estatutaria alguna en la sociedad absorbente.
- La fusión se realiza sin necesidad de aumento de capital social, ni canje de valores en la sociedad absorbente y sin necesidad de informe de los administradores ni de expertos.

Dicha operación de fusión se ha acogido al régimen tributario especial previsto en el Capítulo VII del Título VII y disposición adicional segunda del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en virtud del cual el Anexo I de esta memoria incorpora los requisitos de información que establece el mismo.

Los activos y pasivos reconocidos en las sociedades absorbidas a la fecha de la fusión son los siguientes:

Activos	Calle San Bernardo, 48, S.L.	Copper Real Estate, S.L.	Optima Residential Properties, S.L.	Total Activos
Inmovilizado intangible (Nota 6)	-	-	47.821,28	47.821,28
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	12.202.516,53	8.917.999,19	2.959.443,23	24.079.958,95
Inversiones financieras a largo plazo	98.878,10	175.903,66	-	274.781,76
Activos por impuesto diferido	39.812,05	11.909,71	186.998,74	238.720,50
Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	17.886,69	228.211,22	712,87	246.810,78
Inversiones en emp. del grupo y asoci. a CP	720.514,18	756.070,70	189.886,62	1.666.471,50
Efect. y otros act. líquidos equivalentes	25.559,91	151.154,30	17.717,82	194.432,03
Total Activos	13.105.167,46	10.241.248,78	3.402.680,56	26.748.996,80

Pasivos	Calle San Bernardo, 48, S.L.	Copper Real Estate, S.L.	Optima Residential Properties, S.L.	Total Pasivos
Deudas a largo plazo	5.381.589,38	3.650.000,00	9.713,75	9.041.303,13
Pasivos por impuesto diferido (Nota 13)	137.940,40	117.134,43	50.662,28	305.737,11
Deudas a corto plazo	644.822,66	304.875,00	20,07	949.717,73
Deudas con emp. del grupo y asoci. a C.P.	522.518,09	318.924,67	389.425,17	1.230.867,94
Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	1.172.368,94	22.040,96	117.809,76	1.312.219,66
Periodificaciones a corto plazo	250.000,00	-	-	250.000,00
Total Pasivos	8.109.239,47	4.412.975,06	567.631,03	13.089.845,57

Como consecuencia de la diferencia entre los activos y pasivos netos fusionados y el valor neto contable de la participación de Calle San Bernardo 48, S.L. mantenida por importe de 11.949.704,43 euros, se ha puesto de manifiesto un mayor valor de la inversión inmobiliaria por importe de 6.810.002,10 euros (Nota 7).

Como consecuencia de la diferencia entre los activos y pasivos netos fusionados y el valor neto contable de la participación de Copper Real Estate, S.L. mantenida por importe de 5.710.725,73 euros, se ha puesto de manifiesto un mayor valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 82.557,14 euros (Nota 7).

Como consecuencia de la diferencia entre los activos y pasivos netos fusionados y el valor neto contable de la participación de Optima Residential Properties, S.L. mantenida por importe de 3.731.103,36 euros, se ha puesto de manifiesto un mayor valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 757.685,51 euros (Nota 7).

6. Inmovilizado intangible

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible han sido los siguientes:

	Aplicaciones informáticas	Desarrollo	Total
Coste a 1 de enero de 2025	18.000,00	-	18.000,00
Alta combinación de negocios (Nota 5)	-	47.821,28	47.821,28
Coste a 31 de diciembre de 2025	18.000,00	47.821,28	65.821,28
Amortización acumulada a 1 de enero de 2025	(2.260,27)	-	(2.260,27)
Amortización	(3.000,00)	(9.765,39)	(12.765,39)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2025	(5.260,27)	(9.765,39)	(15.025,66)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2025	12.739,73	38.055,89	50.795,62

	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 1 de enero de 2024	-	-
Altas	18.000,00	18.000,00
Coste a 31 de diciembre de 2024	18.000,00	18.000,00
Amortización acumulada a 1 de enero de 2024	-	-
Amortización	(2.260,27)	(2.260,27)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2024	(2.260,27)	(2.260,27)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2024	15.739,73	15.739,73

No existe inmovilizado intangible totalmente amortizado al 31 de diciembre 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

7. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones	Otras instalaciones	Mobiliario	Total
Coste a 1 de enero de 2025	9.054.771,49	6.682.022,48	85.531,08	-	-	15.822.325,05
Altas		81.864,18	-	-	81.143,26	163.007,44
Altas combinación de negocios (Nota 5)	11.019.527,39	20.367.031,34	-	17.355,82	326.289,17	31.730.203,72
Baja	(1.231.329,90)	(1.426.451,60)	-	-	-	(2.657.781,50)
Traspaso	-	-	(2.100,00)	2.100,00	-	-
Coste a 31 de diciembre de 2025	18.842.968,98	25.704.466,40	83.431,08	19.455,82	407.432,43	45.057.754,71
Amortización acumulada a 1 de enero de 2025	-	(1.170.284,16)	(1.057,21)	-	-	(1.171.341,37)
Amortización ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-
Amortización	-	(594.671,86)	(4.165,80)	(1.294,98)	(46.458,61)	(646.591,25)
Baja	-	196.778,59	-	-	-	196.778,59
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2025	-	(1.568.177,43)	(5.223,01)	(1.294,98)	(46.458,61)	(1.621.154,03)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2025	18.842.968,98	24.136.288,97	78.208,07	18.160,84	360.973,82	43.436.600,68

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones	Total
Coste a 1 de enero de 2024	9.054.771,49	6.682.022,48	2.100,00	15.738.893,97
Altas	-	-	83.431,08	83.431,08
Coste a 31 de diciembre de 2024	9.054.771,49	6.682.022,48	85.531,08	15.822.325,05
Amortización acumulada a 1 de enero de 2024	-	(997.708,07)	(5,75)	(997.713,82)
Amortización	-	(172.576,09)	(1.051,46)	(173.627,55)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2024	-	(1.170.284,16)	(1.057,21)	(1.171.341,37)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2024 (Re.-expresado)	9.054.771,49	5.511.738,32	84.473,87	14.650.983,68

Las adiciones de los ejercicios 2025 corresponden principalmente a los activos de las sociedades fusionadas de Calle San Bernardo 38, S.L., Copper Real Estate, S.L. y Oprima Residential Properties, S.L (Nota 5).

Las bajas del ejercicio 2025, corresponde a la venta de un local comercial ubicado en Avenida de Rhode, número 101 de Roses por un importe de 1.750.000 euros obteniendo de dicha operación un beneficio de 228.094,36 euros, dicho activo tenía un valor neto contable en el momento de su venta de 1.521.905,64 euros; y la venta de un inmueble ubicado en la Calle Clero, número 10 de Valencia por un importe de 1.575.800 euros obteniendo de dicha operación un beneficio de 636.702,73 euros, cuyo valor neto contable en el momento de la venta era de 939.097,27 euros.

El valor de mercado del activo a 31 de diciembre de 2025 y 2024, de acuerdo con la valoración realizada por terceros expertos independientes, es superior al valor neto contable del activo (Nota 4-b).

La Sociedad mantiene como política la formalización de pólizas de seguro destinadas a cubrir los riesgos asociados a los elementos que integran las inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2025 y 2024, dichos elementos se encuentran, en términos generales, adecuadamente asegurados.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene inmuebles incluidos en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance entregados en garantía de deudas hipotecarias (Nota 12) por valor neto contable de 37.575.746,48 euros (8.283.386,02 euros a 31 de diciembre de 2024).

El epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" incluye un inmueble del que la Sociedad es el arrendatario bajo un arrendamiento financiero por los siguientes importes:

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Coste - arrendamiento financiero	4.094.342,07	4.094.342,07
Amortización acumulada	(445.610,06)	(393.284,53)
Valor Contable	3.648.732,01	3.701.057,54

La información relativa a este elemento objeto del contrato es la siguiente:

Concepto	31/12/2025	31/12/2024
Costo del Bien Origen	4.094.342,07	4.094.342,07
Arrendamiento Financiero 2017 Subrogación	1.476.471,50	1.476.471,50
Importe cuotas satisfechas en ejercicios anteriores	610.422,10	531.189,21
Importe cuotas satisfechas en el ejercicio	87.570,68	79.232,89
Importe cuotas pendientes	778.478,72	866.049,40
Valor opción de compra	270.500,00	270.500,00

8. Arrendamientos operativos

A cierre de los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

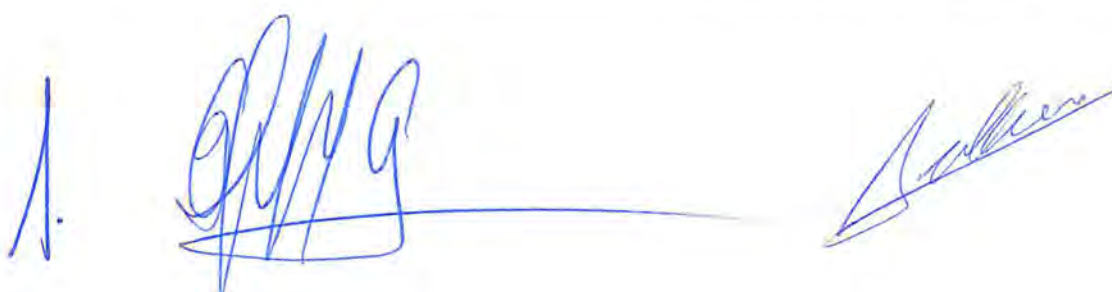
	31/12/2025	31/12/2024
Menos de un año	2.409.698,89	774.029,17
Entre uno y cinco años	8.214.791,28	13.436.322,34
Más de cinco años	1.741.997,34	-
Total	12.366.487,50	14.210.351,50

9. Activos financieros

a) Categorías de activos financieros

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases es como sigue:

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024 (re-expresado)	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias				
Instrumentos financieros	-	3.886.037,23	-	0,00
Activos financieros a coste amortizado				
Depósitos y fianzas	425.299,10	203,10	261.916,67	-
Otros activos financieros			500.000,00	122.222,58
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				-
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	665.201,37	-	151.748,07
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	-	2.370.658,97	-	3.130.357,99
Créditos con empresas del grupo (Nota 15)	-	3.213.239,22	-	1.795.438,18
Activos financieros a coste				
Instrumentos de patrimonio (Nota 10)	49.790.491,61	-	62.153.566,59	-
Total activos financieros	50.215.790,71	10.135.339,89	62.915.483,26	5.199.766,82



Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025 las principales variaciones de los depósitos y las fianzas corresponden a la incorporación de las sociedades fusionadas Calle San Bernardo 38, S.L., Copper Real Estate, S.L. y Oprima Residential Properties, S.L (ver Nota 5) y a las bajas por venta la variación corresponde al siguiente detalle:

Clases de activos financieros no corrientes	31/12/2025	31/12/2024
Marvent Solutions	-	44.000,00
IDL Supermercados S.A.	40.833,34	40.833,34
Distribución de Sup. Ca.	14.083,33	14.083,33
FAREMP 58, S.L.	27.000,00	27.000,00
Baules Comerciales S.L.	26.000,00	26.000,00
Restaurantes Mcdonalds	-	10.000,00
Sta. Hortensia	29.916,67	-
Depósito plazo fijo	100.000,00	100.000,00
Depósito plazo fijo (Nota 5)	170.000,00	-
Fianza Ayuntamiento Madrid (Nota 5)	11.378,10	-
Otras fianzas (Nota 5)	6.087,66	-
TOTAL	425.299,10	261.916,67

A continuación, se presenta, por categoría de activos financieros valorados a valor razonable, el importe del valor razonable y las variaciones en el mismo registradas, en su caso, durante el ejercicio:

	Clases de activos financieros	
	Créditos, derivados y otros	TOTAL
	Activos a valor razonable con cambios en el p.y g.	Activos a valor razonable con cambios en el p.y g.
Valor razonable al inicio del ejercicio 2025	-	-
Alta activo financiero	3.884.000,00	3.884.000,00
Variaciones del valor razonable registradas en pérdidas y ganancias en el ejercicio 2025	2.037,23	2.037,23
Valor razonable al final del ejercicio 2025	3.886.037,23	3.886.037,23

Los activos financieros a valor razonable corresponden a la formalización de un fondo monetario en fecha 23 de diciembre de 2025 por importe de 3.884.000 euros. A 31 de diciembre de 2025 por variaciones en el valor razonable se ha registrado una ganancia de 2.037,23 euros. En el ejercicio 2024 no hubo activos financieros valorados a valor razonable.

b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue en euros:

	31.12.2025	31.12.2024 (Re-expresado)
	Corriente	Corriente
Grupo		
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	2.370.658,97	3.130.357,99
No vinculadas		
Cientes por ventas y prestación de servicios	665.201,37	151.748,07
Total activos financieros	3.035.860,34	3.282.106,06

c) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito es el siguiente:

	Clases de activos financieros	
	Créditos, derivados y otros (1)	TOTAL
	Corto plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2024	233.020,66	233.020,66
(+) Corrección valorativa por deterioro	361.857,34	233.020,66
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2024	594.878,00	233.020,66
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2025	594.878,00	233.020,66
(+) Corrección valorativa por deterioro	-	361.857,34
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2025	594.878,00	594.878,00

(1) Incluidas correcciones por deterioro originadas por el riesgo de crédito en los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar"

10. Instrumentos de patrimonio

El detalle de participaciones y movimiento, directas e indirectas, en sociedades del Grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestra a continuación:

Empresas	Participación	31/12/2024 (Re-expresado)	Adiciones	Combinación negocios	31/12/2025
Optima Residential Properties, S.L.	100%	3.731.103,36	-	(3.731.103,36)	-
System Real State, S.L.	100%	8.686.958,04	250.000,00	-	8.936.958,04
Vita Real State, S.L.	100%	12.124.712,93	525.000,00	-	12.649.712,93
Osmium Real State, S.L.	100%	4.849.603,95	1.050.000,00	-	5.899.603,95
Copper Real State, S.L.	100%	5.710.725,73	-	(5.710.725,73)	-
Calle San Bernardo 48, S.L.	100%	11.949.704,43	-	(11.949.704,43)	-
Boro Capital Real State, S.L.	100%	6.384.916,03	5.899.430,55	-	12.284.346,58
Ares Capital Real State, S.L.	100%	8.715.842,12	1.304.027,99	-	10.019.870,11
Total		62.153.566,59	9.028.458,54	(21.391.533,52)	49.790.491,61

Empresas	Participación	31/12/2023	Adiciones	Regularización	31/12/2024
Optima Residential Properties, S.L.	100%	3.682.824,15	-	48.279,21	3.731.103,36
System Real State, S.L.	100%	4.786.958,04	3.900.000,00	-	8.686.958,04
Vita Real State, S.L.	100%	11.568.253,37	425.000,00	131.459,56	12.124.712,93
Osmium Real State, S.L.	100%	4.440.693,21	390.000,00	18.910,74	4.849.603,95
Copper Real State, S.L.	100%	5.619.775,75	-	90.949,98	5.710.725,73
Calle San Bernardo 48, S.L.	100%	11.415.585,64	525.000,00	9.118,79	11.949.704,43
Boro Capital Real State, S.L.	100%	4.057.711,79	2.275.000,00	52.204,24	6.384.916,03
Ares Capital Real State, S.L.	100%	5.253.725,36	3.460.000,00	2.116,76	8.715.842,12
Total		50.825.527,31	11.475.000,00	353.039,28	62.153.566,59

El patrimonio neto de cada una las sociedades dependientes en el 2025 y 2024 es el siguiente:

Sociedad	2025					
	Patrimonio Neto					Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras Partidas	Resultado del ejercicio	Total Fondos Propios	
System Real State, S.L.	3.005,00	-	8.340.153,71	(525.562,02)	7.817.596,69	8.936.958,04
Vita Real State, S.L.	3.005,00	601,00	12.493.217,33	283.193,88	12.780.017,21	12.649.712,93
Osmium Real State, S.L.	3.006,00	601,20	5.546.192,25	(4.596,56)	5.545.202,89	5.899.603,95
Boro Capital Real State, S.L.	3.000,00	-	11.618.216,98	(90.548,66)	11.530.668,32	12.284.346,58
Ares Capital Real State, S.L.	3.000,00	600,00	9.054.857,59	(172.175,98)	8.886.281,61	10.019.870,11
Total	15.016,00	1.802,20	47.052.637,86	(509.689,33)	46.559.766,73	49.790.491,61

Sociedad	2024					
	Patrimonio Neto					Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras Partidas	Resultado del ejercicio	Total Fondos Propios	
Optima Residential Properties, S.L.	3.005,00	-	3.051.491,53	(44.014,40)	3.010.482,13	3.731.103,36
System Real State, S.L.	3.005,00	-	8.273.385,75	(187.592,06)	8.088.798,69	8.686.958,04
Vita Real State, S.L.	3.005,00	601,00	12.072.709,74	374.617,71	12.450.933,45	12.124.712,93
Osmium Real State, S.L.	3.006,00	601,20	4.619.210,90	120.005,68	4.742.823,78	4.849.603,95
Copper Real State, S.L.	3.006,00	601,20	5.500.003,38	336.692,73	5.840.303,31	5.710.725,73
Calle San Bernardo 48, S.L.	3.006,00	601,20	5.477.766,25	229.578,79	5.710.952,24	11.949.704,43
Boro Capital Real State, S.L.	3.000,00	-	6.143.417,46	217,43	6.146.634,89	6.384.916,03
Ares Capital Real State, S.L.	3.000,00	600,00	8.599.829,01	(446.864,76)	8.156.564,25	8.715.842,12
Total	24.033,00	3.004,60	53.737.814,02	382.641,12	54.147.492,74	62.153.566,59

Todas las participaciones con la Sociedades anteriormente mencionadas son directas y su domicilio fiscal se encuentra en Avenida Diagonal 211, Piso 23, 08008 Barcelona.

El objeto social de todas las sociedades participadas es la compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. La promoción inmobiliaria.

11. Fondos propios

a) Capital social

El 22 de julio de 2024, la Junta General Extraordinaria de Socios acuerda una ampliación de capital por importe de 218.904,00 euros mediante la creación de 218.904 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas. Dicha ampliación de capital lleva asociada una prima de asunción de 9.541.096,00 euros. Sin embargo, con fecha 11 de abril de 2025 mediante escritura pública se realizó una modificación de dichos importes, confirmando la ampliación del capital por 214.074,00 euros mediante la creación de 214.074 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas. Dicha ampliación de capital lleva asociada una prima de asunción de 9.345.926,00 euros.

En dicha Junta, también se aprueba la reducción de capital mediante la amortización de participaciones propias por 22.681 participaciones de 1 euro reduciendo así el capital social por 22.681,00 euros asociado a una reducción de prima de asunción de 351.738,40 euros.

El 04 de diciembre de 2024, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Socios acuerda una ampliación de capital por importe de 167.771,00 euros mediante la creación de 167.771 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas. Dicha ampliación de capital lleva asociada una prima de asunción de 7.587.229,00 euros.

En dicha Junta, también se aprueba la amortización de participaciones propias por un valor de 133.176,00 euros asociado a una reducción de prima de asunción de 5.459.057,63 euros.

A 31 de diciembre de 2024 el capital social de la Sociedad asciende a 2.028.006 euros representado por 2.028.006 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

El 04 de julio de 2025, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Socios acuerda una ampliación de capital por importe de 138.906 euros mediante la creación de 138.906 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas. Dicha ampliación de capital lleva asociada una prima de asunción de 6.491.094 euros.

El 04 de julio de 2025, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Socios acuerda una reducción de capital por importe de 29.579 euros mediante la amortización de 29.579 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2025 el capital social de la Sociedad asciende a 2.137.333 euros representado por 2.137.333 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

b) Prima de asunción

El 04 de julio de 2025, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Socios acuerda una ampliación de capital por importe de 138.906 euros mediante la creación de 138.906 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas. Dicha ampliación de capital lleva asociada una prima de asunción de 6.491.094 euros.

El 04 de julio de 2025, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Socios acuerda una reducción de capital por importe de 29.579 euros mediante la amortización de 29.579 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas. Dicha reducción de capital lleva asociada una prima de asunción de 1.161.532,01

El 22 de julio de 2024, la Junta General Extraordinaria de Socios acuerda una ampliación de capital por importe de 218.904,00 euros mediante la creación de 218.904 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas. Dicha ampliación de capital lleva asociada una prima de asunción de 9.541.096,00 euros. Sin embargo, con fecha 11 de abril de 2025 mediante escritura pública se realizó una modificación de dichos importes, confirmando la ampliación del capital por 214.074,00 euros mediante la creación de 214.074 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas. Dicha ampliación de capital lleva asociada una prima de asunción de 9.345.926,00 euros.

En dicha Junta, también se aprueba la reducción de capital mediante la amortización de participaciones propias por 22.681 participaciones de 1 euro reduciendo así el capital social por 22.681,00 euros asociado a una reducción de prima de asunción de 351.738,40 euros.

El 04 de diciembre de 2024, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Socios acuerda una ampliación de capital por importe de 167.771,00 euros mediante la creación de 167.771 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas. Dicha ampliación de capital lleva asociada una prima de asunción de 7.587.229,00 euros.

En dicha Junta, también se aprueba la amortización de participaciones propias por un valor de 133.176,00 euros asociado a una reducción de prima de asunción de 5.459.057,63 euros.

A 31 de diciembre de 2025 la prima de asunción de la sociedad asciende a 81.822.216,42 euros, a 31 de diciembre de 2024 ascendía a 76.492.654,43 euros.

Esta reserva es de libre disposición hasta el límite de las pérdidas acumuladas

c) Reservas y resultado de ejercicios anteriores

El desglose por conceptos es el siguiente:

	2025	2024
Legal y Estutarias	13.237,08	13.237,08
Reserva legal	13.237,08	13.237,08
Otras reservas	(995.711,93)	(766.170,15)
Reservas voluntarias	81.951,94	97.253,24
Otras reservas	(1.077.663,87)	(863.423,39)
Total reservas	(982.474,85)	(752.933,07)

Reserva Legal

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 podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la reserva legal no se encuentra totalmente constituida.

Otras reservas

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

La variación en reservas voluntarias corresponde a las correcciones de errores en la Nota 2.g

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 en otras reservas corresponde a la reducción de capital generada por la amortización de las participaciones sociales que deberán estar indisponibles por un periodo de 5 años por un importe de 1.077.663,87 euros y 863.423,39 euros respectivamente.

d) Resultado de ejercicios anteriores

	2025	2024
Resultado de ejercicios anteriores	(2.365.970,45)	(2.175.206,46)

e) Participaciones propias

No hay participaciones propias en poder de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025. A 31 de diciembre de 2024 el importe era de 273.965,56 euros. Durante en el ejercicio 2025 se han realizado operaciones de adquisición de autocartera por un importe de 1.137.248,22 euros y reducción por amortización de autocartera por importe de 1.411.213,76 euros.

12. Pasivos financieros

a) Categorías de pasivos financieros

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases es como sigue:

- Pasivos financieros a largo plazo

	2025	2024 (Re-expresado)
A Coste Amortizado		
Deudas con entidades de crédito	11.917.255,57	3.244.306,36
Depósitos y fianzas	281.668,94	226.333,34
Total	12.198.924,51	3.470.639,70

- Pasivos financieros a corto plazo

A Coste Amortizado	2025	2024 (Re-expresado)
Deudas con entidades de crédito	1.291.507,52	321.276,72
Depósitos y fianzas	50.000,00	-
Préstamos y otros	6.590.000,00	2.323.795,83
Deudas con empresas del Grupo (Nota 15)	4.724.576,47	3.359.639,83
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	716.565,57	77.098,18
Total	13.372.649,56	6.081.810,56

En el ejercicio 2025 el incremento de Deudas con entidades de crédito es generado por la fusión por absorción de las sociedades Calle San Bernardo, 48, S.L., Copper Real Estate, S.L. y Optima Residential Properties, S.L. (ver Nota 5).

Adicionalmente el 23 de julio de 2025 se formalizó contrato de préstamo hipotecario con la entidad Bankinter, S.A. y vencimiento 23 de julio de 2040 por un importe de 1.700.000 euros sobre el inmueble ubicado en Calle Santa Hortensia 12, Madrid. Dicho préstamo devenga un tipo de interés fijo de 3,65% el primer año, posteriormente será variable siendo este de mercado.

El contrato de préstamo devenga un interés anual para el primer año de 3,65% y establece un calendario de pagos mensual de cuota fija (principal más interés) (sistema de amortización francés).

Asimismo, el préstamo tenía como principal garantía la hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el inmueble, con una responsabilidad hipotecaria inscrita total agregada de 2.543.200 euros.

b) Clasificación por vencimiento de las deudas

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detalla en el siguiente cuadro:

	Vencimiento en años						Total
	2026	2027	2028	2029	2030	Más de 5 años	
Deudas	7.931.507,52	1.541.482,65	1.356.646,65	1.459.735,53	1.694.856,25	6.146.203,43	20.130.432,03
Deudas con entidades de crédito	1.199.512,90	1.230.334,40	1.255.289,14	1.266.261,72	1.312.682,76	6.146.203,43	12.430.284,37
Acreedores por arrendamiento financiero	91.994,62	96.562,64	101.357,51	106.390,48	382.173,47	-	778.478,72
Otros pasivos financieros	6.640.000,00	214.585,61	-	67.083,33	-	-	6.921.668,94
Deudas con Emp. Grupo y Asociadas (Nota 15)	4.724.576,47	-	-	-	-	-	4.724.576,47
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	716.565,57	-	-	-	-	-	716.565,57
Proveedores	710.050,57	-	-	-	-	-	710.050,57
Remuneraciones pendientes de pago	6.515,00	-	-	-	-	-	6.515,00
TOTAL	13.372.649,56	1.541.482,65	1.356.646,65	1.459.735,53	1.694.856,25	6.146.203,43	25.571.574,07

	Vencimiento en años						
	2025	2026	2027	2028	2029	Más de 5 años	Total
Deudas	345.072,55	329.603,98	351.669,94	365.083,03	388.613,30	4.335.669,45	6.115.712,25
Deudas con entidades de crédito	233.706,04	238.716,62	255.807,67	263.973,54	281.969,38	1.425.360,43	2.699.533,68
Acreedores por arrendamiento financiero	87.570,66	90.887,36	95.862,27	101.109,49	106.643,92	383.975,68	886.049,40
Otros pasivos financieros	23.795,83	-	-	-	-	2.526.333,34	2.550.129,17
Deudas con Emp. Grupo y Asociadas (Nota 15)	3.359.639,83	-	-	-	-	-	3.359.639,83
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	77.098,18	-	-	-	-	-	77.098,18
Proveedores	77.098,18	-	-	-	-	-	77.098,18
TOTAL	3.781.810,56	329.603,98	351.669,94	365.083,03	388.613,30	4.335.669,45	9.552.450,26

13. Impuesto sobre Beneficios y situación fiscal

a) Información de carácter fiscal

La Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal a efectos del Impuesto sobre Sociedades (en adelante IS), desde el ejercicio 2022, siendo STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L. la Sociedad dominante del Grupo Fiscal.

En fecha 4 de julio de 2025 se acordó la fusión de STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L. con las sociedades CALLE SAN BERNARDO 48, S.L., COPPER REAL ESTATE, S.L. Y OPTIMA RESIDENTIAL PROPERTIES, S.L. mediante absorción por parte de STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L., con la consiguiente disolución sin liquidación de CALLE SAN BERNARDO 48, S.L., COPPER REAL ESTATE, S.L. y OPTIMA RESIDENTIAL PROPERTIES, S.L. y el traspaso en bloque de sus patrimonios a STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L. que adquiere por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquellas. Como resultado de dichas operaciones de fusión se han transmitido los impuestos diferidos correspondientes a los bienes derechos y obligaciones transmitidos. En las mencionadas operaciones se ha aplicado el régimen fiscal especial regulado para las operaciones de fusión del Capítulo VII del Título VII de la ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

b) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las administraciones públicas es la siguiente:

	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Hacienda Pública, por Impuesto sobre el Valor Añadido	97.479,49	233.942,07	-	-
Hacienda Pública, por devolución de impuestos	2.054,65	1.014,23	-	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	-	-	5.978,61	9.921,19
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	-	1.618,10	2.575,85
Total saldos corrientes	99.534,14	234.956,30	7.596,71	12.497,04

c) Conciliación entre resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de impuesto sobre sociedades para los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Importe del ejercicio 2025		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo de gastos e ingresos del ejercicio	531.899,00		531.899,00
Impuesto sobre sociedades	252.047,01		252.047,01
Diferencias permanentes	119.700,00		119.700,00
Diferencias temporarias	244.297,24	(514.240,72)	(269.943,48)
DA 19 IS			(140.798,67)
Base imponible previa			492.903,86
Compensación de bases imponibles			(492.903,86)
Base imponible (Resultado fiscal)			-

d) Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

El tipo impositivo del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2025, ha sido del 24%, para el ejercicio 2024 fue del 25%.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han realizado pagos en concepto de retenciones y pagos a cuenta.

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre beneficios reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada para los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	2025	2024 re-expresado
Resultado fiscal	531.899,00	(190.763,99)
Gasto por impuesto de sociedades registrado	(252.047,01)	63.580,29
Impuesto corriente	-	75.997,93
Impuesto diferido	(247.490,13)	(12.417,64)
Ajuste tipo	(4.556,87)	-

e) Impuesto diferidos

Los activos por impuesto diferido corresponden a bases negativas pendientes de compensación a 31 de diciembre de 2025 y 2024, ascendían a 4.485.192,47 euros y 5.019.072,30 euros respectivamente con un límite temporal ilimitado. De las cuales corresponden a bases negativas previas al régimen de consolidación fiscal

El movimiento de las cuentas de activos por impuestos diferidos se detalla en el siguiente cuadro:

	Activos por impuestos diferidos
Saldo al inicio del ejercicio 2024	610.770,76
(+) Altas	52.156,29
Saldo final del ejercicio 2024 re-expresado	662.927,05

Concepto	Activo por impuesto diferido del 2024 reexpresada	Altas por fusión (Nota 5)	Altas	Bajas	Ajuste tipo	Activo por impuesto diferido del 2025
Cientes de dudoso cobro	-	-	30.903,42	-	-	30.903,42
Bonus	-	-	1.563,60	-	-	1.563,60
Bases imponibles negativos	662.926,45	238.720,50	-	(136.683,37)	(19.592,59)	745.370,99
Límite gasto financiero	-	-	574,45	-	-	574,45
Total	662.926,45	238.720,50	33.041,47	(136.683,37)	(19.592,59)	778.412,46

El detalle del saldo de las cuentas de pasivos por impuestos diferidos se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

Impuestos diferidos de pasivo	2025		2024	
	Base	Crédito	Base	Crédito
Amortización acelerada	1.911.187,85	458.685,08	280.623,14	70.155,78
Total impuestos diferidos de pasivo	1.911.187,85	458.685,08	280.623,14	70.155,78

El movimiento de las cuentas de pasivos por impuestos diferidos se detalla en el siguiente cuadro:

	Pasivo por impuesto diferido
Saldo al inicio del ejercicio 2024	57.738,15
(+) Altas	12.417,64
Saldo final del ejercicio 2024	70.155,79
(+) Altas	123.417,77
(-) Disminuciones	(25.589,87)
(+) Alta Combinación de negocios (Nota 5)	305.737,11
(+/-) Ajuste tipo impositivo	(15.035,72)
Saldo final del ejercicio 2025	458.685,08

h) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

La Sociedad tiene pendientes de comprobación los últimos cinco últimos ejercicios para el impuesto de sociedades y cuatro años para el resto de los impuestos que le son de aplicación. El Consejo de Administración 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 abreviadas adjuntas.

14. Ingresos y gastos

a) *Importe neto de la cifra de negocios*

El importe neto de la cifra de negocios corresponde arrendamientos operativos de los inmuebles en propiedad según el siguiente detalle:

Alquileres	2025	2024
LIDL Supermercados S.A.	342.593,41	325.893,88
FAREMP 58, S.L. y FARGA BROTHERS	(147.225,23)	258.816,33
Marvent Solutions	64.756,44	75.446,18
Baules Comerciales S.L.	176.274,37	167.931,68
Distribución de Sup. Ca.	198.695,79	193.943,99
Restaurantes Mcdonalds	97.451,32	104.307,11
Hotel DWO Colours	763.608,06	-
Living Santa Hortensia	260.693,66	-
Hotel Akeah	1.155.255,50	-
Total	2.912.103,32	1.126.339,17

b) *Gasto de personal*

El detalle de gasto de personal es como sigue

	2025	2024
Sueldos y salarios	55.472,28	50.914,16
Seguridad Social a cargo de la empresa	17.041,40	16.282,10
Otros gastos sociales	260,48	232,18
Total	72.774,16	67.428,44

c) *Otros gastos de explotación*

El epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada presenta la siguiente composición:

	2025	2024
Alquiler	628,52	-
Reparaciones	19.415,25	970,00
Servicios profesionales	1.245.979,68	353.637,34
Seguros	33.102,35	21.201,01
Servicios bancarios	20.279,59	12.472,14
Publicidad	12.001,82	26.870,80
Suministros	35.626,73	11.017,93
Otros gastos	66.503,47	55.353,93
Tributos	232.487,01	59.466,56
Deterioro por operaciones comerciales (Nota 9.b)	-	361.857,45
Total	1.666.024,42	902.847,16

En servicios profesionales corresponde principalmente a servicios recibidos por parte Stable Real Estate Investment, S.L., por importe de 583.452,36 euros en el ejercicio 2025 y 174.741,23 en el ejercicio 2024 en concepto de honorarios de gestión a la Sociedad, teniendo acordado también unos honorarios de éxito en el caso que se cumplan una serie de condiciones, siendo la principal el retorno de una rentabilidad a los accionistas. Una vez cumplida dicha rentabilidad la sociedad gestora recibe un porcentaje de los excedentes. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no figura importe alguno registrado bajo dicho concepto.

En virtud del Contrato de Gestión, se han delegado en dicha gestora determinadas funciones relativas, entre otras, a la identificación, análisis, desarrollo, ejecución y gestión de las operaciones inmobiliarias, así como comercialización, todo ello bajo la supervisión y control de los órganos de administración de la Sociedad. La remuneración se compone de una retribución de nuevos proyectos en ejecución obra aplicando un porcentaje del 2% anual sobre el Gross Asset Value (GAV), y por otro lado una retribución de los proyectos que actualmente ya esté gestionando la Gestora aplicando un porcentaje del 1% anual sobre el GAV. La duración de dicho contrato es hasta el 31 de diciembre de 2028, una vez alcanzada la finalización inicial quedará automáticamente prorrogado por periodos sucesivos de dos años de duración.

d) Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	2025	2024
Otros ingresos financieros	13.268,50	17.325,19
Intereses de empresas del grupo (Nota 15)	66.466,39	-
Total Ingresos financieros	79.734,89	17.325,19
Intereses de deudas bancarias	(447.537,77)	(195.792,67)
Intereses de empresas del grupo (Nota 15)	(89.548,21)	-
Otros gastos financieros	(28.155,93)	(23.798,43)
Total Gastos financieros	(565.241,91)	(219.591,10)

e) Información sobre empleados

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 había un empleado, correspondiendo a un hombre. No figura a 31 de diciembre de 2025 y 2024 personas empleadas con discapacidad mayor o igual treinta y tres por ciento. El número medio de empleados de los ejercicios 2025 y 2024 es de un empleado.

15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2025

Sociedad	Otros gastos de explotación	Ingresos financieros	Gastos financieros
System Real State, S.L.	(144.013,75)	(15.197,19)	6.481,23
Vita Real State, S.L.	(216.182,95)	-	47.676,80
Osmium Real State, S.L.	(101.152,83)	(10.926,16)	2.515,69
Boro Capital Real State, S.L.	(137.561,49)	-	32.874,49
Ares Capital Real State, S.L.	(149.912,65)	(40.343,04)	-
Total Grupo(*)	(748.823,67)	(66.466,39)	89.548,21
Stable Real Estate Investment, S.L.	1.332.276,03	-	-
Total Vinculadas	1.332.276,03	-	-
Total	583.452,36	(66.466,39)	89.548,21

(*) Reconocido como menor gasto en otros gastos de explotación dado que se corresponde con los gastos de gestión recibidos por la Sociedad que corresponden a servicios recibidos por sus filiales.

Ejercicio 2024

Sociedad	Otros gastos de explotación
Optima Residential Properties, S.L.	(41.978,78)
System Real State, S.L.	(148.042,75)
Vita Real State, S.L.	(208.144,80)
Osmium Real State, S.L.	(118.577,10)
Copper Real State, S.L.	(118.256,92)
Calle San Bernardo 48, S.L.	(209.856,32)
Boro Capital Real State, S.L.	(120.500,71)
Ares Capital Real State, S.L.	(160.155,90)
Total Grupo (*)	(1.125.513,28)
Stable Real Estate Investment, S.L.	1.300.254,51
Total Vinculadas	1.300.254,51
Total	174.741,23

(*) Reconocido como menor gasto en otros gastos de explotación dado que se corresponde con los gastos de gestión recibidos por la Sociedad que corresponden a servicios recibidos por sus filiales.

b) Saldos con partes vinculadas

El importe de los saldos con partes vinculadas es el siguiente:

Sociedad	31 de diciembre de 2025	
	Cuentas a cobrar corrientes	Cuentas a pagar corrientes
System Real State, S.L.	1.592.543,19	54.374,22
Vita Real State, S.L.	1.088.316,70	2.107.237,96
Osmium Real State, S.L.	306.436,05	224.552,88
Boro Capital Real State, S.L.	617.167,02	2.335.257,26
Ares Capital Real State, S.L.	1.979.435,24	3.154,15
Total	5.583.898,19	4.724.576,47

Sociedad	31 de diciembre de 2024		
	Cuentas a cobrar corrientes	Cuentas a pagar no corrientes	Cuentas a pagar corrientes
Optima Residential Properties, S.L.	272.589,07		16.161,70
System Real State, S.L.	319.639,58		33.377,05
Vita Real State, S.L.	834.119,20		1.493.307,43
Osmium Real State, S.L.	603.923,87		32.682,66
Copper Real State, S.L.	365.972,48		509.794,73
Calle San Bernardo 48, S.L.	827.669,80		830.715,90
Boro Capital Real State, S.L.	500.203,48	899,99	385.490,24
Ares Capital Real State, S.L.	1.201.678,70		58.110,12
Total	4.925.796,17	899,99	3.359.639,83

En los saldos con partes vinculadas se incluyen los siguientes saldos consecuencia del efecto impositivo generado por el régimen de la declaración consolidada:

Sociedad	31 de diciembre de 2025	
	Cuentas a cobrar corrientes	Cuentas a pagar corrientes
System Real State, S.L.	-	54.374,22
Vita Real State, S.L.	134.004,25	-
Osmium Real State, S.L.	922,97	-
Boro Capital Real State, S.L.	-	10.328,12
Ares Capital Real State, S.L.	-	3.154,15
Total	134.927,22	67.856,49

Sociedad	31 de diciembre de 2024	
	Cuentas a cobrar corrientes	Cuentas a pagar no corrientes
Optima Residential Properties, S.L.	3.842,03	-
System Real State, S.L.	3.400,82	-
Vita Real State, S.L.	108.264,69	-
Osmium Real State, S.L.	5.686,39	-
Copper Real State, S.L.	17.787,57	-
Calle San Bernardo 48, S.L.	42.863,96	-
Boro Capital Real State, S.L.	34,50	899,99
Ares Capital Real State, S.L.	4.015,43	-
Total	185.895,39	899,99

16. Retribuciones a los administradores

Durante los ejercicios 2025 y 2024 los Administradores de la Sociedad no han devengado importe alguno en concepto de retribución de ningún tipo. Asimismo, a 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen, con los representantes de los Administradores, anticipos o créditos concedidos, compromisos adquiridos en materia de pensiones o premios de jubilación, seguros de vida o indemnizaciones especiales, ni obligaciones en materia de pensiones y/o seguros de vida. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 hay un miembro del Consejo de Administración que está en nómina de la Sociedad gestora (Nota 15.a).

La Sociedad no tiene personal de alta dirección puesto que las funciones directivas son ejercidas por los miembros del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración son dos hombres y una mujer.

Asimismo, durante los ejercicios 2025 y 2024, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad y los Administradores o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de capital, durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025, los miembros del órgano de administración han comunicado las situaciones de conflicto de interés, directas o indirectas, en las que pudieran incurrir.

En particular, determinados administradores han puesto de manifiesto la existencia de situaciones potenciales de conflicto de interés derivadas de su participación o desempeño de cargos en otras sociedades o entidades, algunas de ellas con actividades análogas, complementarias o que mantienen relaciones comerciales o profesionales con la Sociedad.

Dichas situaciones han sido debidamente comunicadas al órgano de administración.

Asimismo, los administradores han informado de sus participaciones y cargos en otras sociedades, de conformidad con lo previsto en el citado artículo, habiendo sido dichas participaciones analizadas por la Sociedad a efectos de identificar posibles situaciones de conflicto.

La Sociedad considera que, como consecuencia de las medidas adoptadas, los posibles conflictos de interés han sido adecuadamente gestionados y no han tenido un impacto significativo en la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera ni de los resultados de la Sociedad.

17. Hechos Posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, se han producido lo siguientes hechos relevantes:

- Convocatoria de junta de accionistas a fecha 29 de mayo de 2026 para la capitalización de préstamos convertibles por importe de 8.295.000 euros que está prevista para el 30 de junio de 2026.
- Con fecha 25 de marzo de 2026 mediante Escritura Notarial, la Sociedad se transformó a S.A. modificando así el Art.1 de sus estatutos e inscribiéndola ante registro mercantil de Barcelona con fecha 22 mayo de 2026.
- Hasta la fecha de formulación se han formalizado prestamos convertibles por importe de 1.740.000 euros.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

El Consejo de administración de la Sociedad STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.L. en fecha 29 de mayo de 2026 y en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, formula las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025. Las presentes cuentas anuales abreviadas formuladas vienen constituidas por los documentos que preceden a este escrito, balance abreviado (páginas 1 a 2), cuenta de pérdidas y ganancias abreviada (página 3), la memoria abreviada (páginas 4 a 34).

Firmantes:



D. Francisco Martínez Giménez

Presidente del Consejo



Dª. Fernanda González Gamboa

Vocal



D. Antonio Osuna Páez

Vocal