

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

**SOUTHWAY CAPITAL REAL ESTATE
FUND I, S.I.C.C., S.A.**

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



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



**Shape the future
with confidence**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de SOUTHWAY CAPITAL REAL ESTATE FUND I, SICCC, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de SOUTHWAY CAPITAL REAL ESTATE FUND I, SICCC, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Existencia y valoración de las inversiones financieras

Descripción La política contable aplicable a la cartera de inversiones financieras de la Sociedad, se encuentra descrita en la Nota 4.c.1 de la memoria adjunta, y en la Nota 5 de la citada memoria se encuentra detallada la mencionada cartera al 31 de diciembre de 2025.

Identificamos esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría por la repercusión que la valoración de la cartera de inversiones financieras tiene en el patrimonio neto de la Sociedad.

Nuestra respuesta Como parte de nuestra auditoría, hemos obtenido un entendimiento y evaluado los procedimientos de control interno en relación con la existencia y valoración de las inversiones financieras, implantados por la Sociedad.

Adicionalmente, hemos realizado procedimientos de auditoría sustantivos, entre los que destacan los siguientes:

- ▶ Hemos obtenido la documentación justificativa relativa a la existencia de las inversiones financieras al 31 de diciembre de 2025.
- ▶ Hemos realizado procedimientos de auditoría para comprobar la valoración de la totalidad de la cartera de inversiones financieras.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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



Shape the future
with confidence

4

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

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

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 01/26/03243
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

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

Jaume Pallerols Cat
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 22702)

23 de junio de 2026

SOUTHWAY CAPITAL REAL ESTATE FUND I, SICC, S.A.

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

SOUTHWAY CAPITAL REAL ESTATE FUND I, SICC, S.A.

Balance de situación al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2025	2024
A) ACTIVO CORRIENTE		184.599,50	232.243,39
I. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	184.116,53	232.243,39
II. Periodificaciones		-	-
III. Inversiones financieras a corto plazo		-	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	-
V. Deudores		482,97	-
VI. Otros activos corrientes		-	-
B) ACTIVO NO CORRIENTE		11.452.944,33	6.375.000,00
I. Activos por impuesto diferido		89,03	-
II. Inversiones financieras a largo plazo	5	5.086.758,00	-
1. Instrumentos de patrimonio		5.086.758,00	-
1.1 De entidades objeto de capital-riesgo		-	-
1.2 De otras entidades		5.086.758,00	-
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	6.366.097,30	6.375.000,00
1. Instrumentos de patrimonio		6.366.097,30	6.375.000,00
1.1 De entidades objeto de capital-riesgo		6.366.097,30	6.375.000,00
1.2 De otras entidades		-	-
2. Préstamos y créditos a empresas		-	-
IV. Inmovilizado material		-	-
V. Inmovilizado intangible		-	-
VI. Otros activos no corrientes		-	-
TOTAL ACTIVO (A+B)		11.637.543,83	6.607.243,39

SOUTHWAY CAPITAL REAL ESTATE FUND I, SICC, S.A.

Balance de situación al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresado en euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas	2025	2024
A) PASIVO CORRIENTE		29.907,65	9.692,55
I. Periodificaciones		-	-
II. Acreedores y cuentas a pagar	7	29.907,65	9.692,55
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	-
IV. Deudas a corto plazo		-	-
V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Otros pasivos corrientes		-	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		-	-
I. Periodificaciones		-	-
II. Pasivos por impuesto diferido		-	-
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	-
IV. Deudas a largo plazo		-	-
V. Provisiones a largo plazo		-	-
VI. Otros pasivos no corrientes		-	-
TOTAL PASIVO (A+B)		29.907,65	9.692,55
C) PATRIMONIO NETO		11.607.636,18	6.597.550,84
C-1) FONDOS REEMBOLSABLES		11.616.449,85	6.597.550,84
I) Capital	8	11.568.000,00	6.750.000,00
Escriturado		11.568.000,00	6.750.000,00
Menos: capital no exigido		-	-
VI) Resultados de ejercicios anteriores		(152.449,16)	(152.449,16)
VIII) Resultado del ejercicio	3	200.899,01	(152.449,16)
C-2) AJUSTES POR VALORACIÓN EN PATRIMONIO NETO	5	(8.813,67)	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C)		11.637.543,83	6.607.243,39

SOUTHWAY CAPITAL REAL ESTATE FUND I, SICC, S.A.

Balance de situación al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresado en euros)

CUENTAS DE ORDEN	Notas	2025	2024
1. CUENTAS DE RIESGO Y DE COMPROMISO		-	-
1. Avales y garantías concedidos		-	-
2. Avales y garantías recibidos		-	-
3. Compromisos de compra de valores		-	-
3.1 De empresas objeto de capital riesgo		-	-
3.2 De otras empresas		-	-
4. Compromisos de venta de valores		-	-
4.1 De empresas objeto de capital riesgo		-	-
4.2 De otras empresas		-	-
5. Resto de derivados		-	-
6. Compromisos con socios o partícipes		-	-
7. Otros riesgos y compromisos		-	-
2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN	10	18.432.000,00	23.402.449,16
1. Patrimonio total comprometido		15.000.000,00	15.000.000,00
2. Patrimonio comprometido no exigido		3.432.000,00	8.250.000,00
3. Activos fallidos		-	-
4. Pérdidas fiscales a compensar	9	-	152.449,16
5. Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)		-	-
6. Deterioro capital inicio grupo	5	(8.813,67)	-
7. Otras cuentas de orden		-	-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN (1+2)		18.423.186,33	23.402.449,16

SOUTHWAY CAPITAL REAL ESTATE FUND I, SICC, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresado en euros)

	Notas	2025	2024
1. Ingresos financieros (+)	11.2	452.550,92	-
1.1. Intereses, dividendos y rendimientos asimilados		452.550,92	-
1.2. Otros ingresos financieros		-	-
2. Gastos financieros (-)		-	-
2.1. Intereses y cargas asimiladas		-	-
2.2. Otros gastos financieros		-	-
3. Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) (+/-)		-	-
3.1. Resultados por enajenaciones (netos) (+/-)		-	-
3.1.1. Instrumentos de patrimonio		-	-
3.1.2. Valores representativos de deuda		-	-
3.1.3. Otras inversiones financieras		-	-
3.2. Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		-	-
3.3. Deterioros y pérdidas de inversiones financieras (-/ +)		-	-
3.4. Diferencias de cambio (netas) (+/-)		-	-
4. Otros resultados de explotación (+/-)		(179.999,99)	(85.808,22)
4.1. Comisiones y otros ingresos percibidos (+)	11.1	-	-
4.1.1. De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo		-	-
4.1.2. Otras comisiones e ingresos		-	-
4.2. Comisiones satisfechas (-)	11.1	(179.999,99)	(85.808,22)
4.2.1. Comisión de gestión		(179.999,99)	(85.808,22)
4.2.2. Otras comisiones y gastos		-	-
MARGEN BRUTO		272.550,93	(85.808,22)
5. Gastos de Personal (-)			-
6. Otros gastos de explotación (-)	11.3	(55.501,97)	(66.640,94)
7. Amortización del inmovilizado (-)			-
8. Excesos de provisiones (+)			-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		217.048,96	(152.449,16)
9. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-	-
10. Deterioro de resto de activos (neto) (+/-)		-	-
11. Otros (+/-)		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		217.048,96	(152.449,16)
12. Impuesto sobre beneficios (-)	9	(16.149,95)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		200.899,01	(152.449,16)

SOUTHWAY CAPITAL REAL ESTATE FUND I, SICC, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresado en euros)

a) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

	2025	2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	200.899,01	(152.449,16)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
I. Por valoración instrumentos financieros.	-	-
1. Activos financieros disponibles para la venta.	-	-
2. Otros ingresos/gastos.	-	-
II. Por coberturas de flujos de efectivo.	-	-
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	-	-
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.	-	-
V. Efecto impositivo.	-	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(8.813,67)	-
VI. Por valoración de instrumentos financieros.	(8.813,67)	-
1. Activos financieros disponibles para la venta.	-	-
2. Otros ingresos/gastos.	-	-
VII. Por coberturas de flujos de efectivo.	-	-
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	-	-
IX. Efecto impositivo.	-	-
	(8.813,67)	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	192.085,34	(152.449,16)

b) Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en euros)

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del Ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambios de valor	Total
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2025	6.750.000,00	-	-	-	(152.449,16)	-	-	6.597.550,84
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	200.899,01	-	-	200.899,01
II. Operaciones con socios o propietarios.	4.818.000,00	-	(152.449,16)	-	152.449,16	-	-	4.818.000,00
1. Aumentos de capital	5.250.000,00	-	-	-	-	-	-	5.250.000,00
2. (-) Reducciones de capital	(432.000,00)	-	-	-	-	-	-	(432.000,00)
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
(conversión obligaciones, condonaciones de deudas).	-	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos.	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Aplicación del resultado	-	-	(152.449,16)	-	152.449,16	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	(8.813,67)	(8.813,67)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	11.568.000,00	-	(152.449,16)	-	200.899,01	-	(8.813,67)	11.607.636,18

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del Ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambios de valor	Total
SALDO INICIAL AL 21 DE MAYO DE 2024	-	-	-	-	-	-	-	-
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	(152.449,16)	-	-	(152.449,16)
II. Operaciones con socios o propietarios.	6.750.000,00	-	-	-	-	-	-	6.750.000,00
1. Aumentos de capital	6.750.000,00	-	-	-	-	-	-	6.750.000,00
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
(conversión obligaciones, condonaciones de deudas).	-	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos.	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	6.750.000,00	-	-	-	(152.449,16)	-	-	6.597.550,84

SOUTHWAY CAPITAL REAL ESTATE FUND I, SICC, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresado en euros)

	Notas	2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	217.048,96	(152.449,16)
2. Ajustes del resultado.		(8.902,70)	-
a) Amortización del inmovilizado.		-	-
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		-	-
c) Variación de provisiones (+/-)(+)		-	-
d) Imputación de subvenciones (-)		-	-
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-),		-	-
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).		-	-
g) Ingresos financieros (-)		-	-
h) Gastos financieros (+)		-	-
i) Diferencias de cambio (+/-)		-	-
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		(8.813,67)	-
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		(89,03)	-
3. Cambios en el capital corriente.		19.732,13	9.692,55
a) Existencias (+/-)		-	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(482,97)	-
c) Otros activos corrientes (+/-)		-	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		20.215,10	9.692,55
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-	-
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(16.149,95)	-
a) Pagos de intereses (-)		-	-
b) Cobros de dividendos (+).		-	-
c) Cobros de intereses (+).		-	-
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(16.149,95)	-
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		211.728,44	(142.756,61)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(5.077.855,30)	(6.375.000,00)
a) Empresas del grupo y asociadas		8.902,70	(6.375.000,00)
b) Inmovilizado intangible		-	-
c) Inmovilizado material		-	-
d) Inversiones inmobiliarias		-	-
e) Otros activos financieros		(5.086.758,00)	-
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		-	-
g) Otros activos		-	-
7. Cobros por desinversiones (+)		-	-
a) Empresas del grupo y asociadas		-	-
b) Inmovilizado intangible		-	-
c) Inmovilizado material		-	-
d) Inversiones inmobiliarias		-	-
e) Otros activos financieros		-	-
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		-	-
g) Otros activos		-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (+6/-7)		(5.077.855,30)	(6.375.000,00)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.818.000,00	6.750.000,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		5.250.000,00	6.750.000,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		(432.000,00)	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-	-
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		-	-
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	-
a) Emisión		-	-
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		-	-
2. Deudas con entidades de crédito (+)		-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		-	-
4. Otras deudas (+)		-	-
b) Devolución y amortización de		-	-
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		-	-
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		-	-
4. Otras deudas (-)		-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-
a) Dividendos (-)		-	-
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9/10-11)		4.818.000,00	6.750.000,00
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		(48.126,86)	232.243,39
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		232.243,39	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		184.116,53	232.243,39

SOUTHWAY CAPITAL REAL ESTATE FUND I, SICC, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Southway Capital Real Estate, SICC, S.A. (en adelante la Sociedad), es una Sociedad de Inversión Colectiva Cerrada constituida el 21 de mayo de 2024.

Con fecha 28 de junio de 2024, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV), comunicó a la Sociedad su inscripción en el Registro Administrativo de Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado de la CNMV con el número 54.

La dirección, administración y representación de la Sociedad corresponde a la Sociedad Gestora, que es South Way Capital Partners, SGEIC, S.A., sociedad española constituida de conformidad con la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva ("LECR"), inscrita en el Registro de la CNMV con el número 220 y domicilio social en Calle de Montalbán, 7, 28014 Madrid.

La Entidad depositaria de la Sociedad es Banco Inversis, S.A., con C.I.F. número A83131433. El Depositario está inscrito Registro de entidades depositarias de la CNMV con el número 211.

Constituye el objeto social de la Sociedad generar valor para sus Accionistas, principalmente mediante la adquisición de los Activos, de conformidad con lo establecido en el Folleto y, en particular, con la Política de Inversión. Las Inversiones se realizarán principalmente a través de inversiones directas en los Activos o través de la adquisición de acciones o participaciones en Entidades Participadas titulares de activos inmobiliarios, nacionales o internacionales.

Asimismo, la Sociedad podrá invertir en paralelo o coinvertir con otro u otros vehículos, nacional/es o extranjero/s con la misma política y estrategia de inversión que la Sociedad.

La política de la Sociedad y de su Sociedad Gestora es que, salvo en circunstancias excepcionales, o cuando el interés de la Sociedad lo recomiende, a juicio de la Sociedad Gestora, las inversiones de la Sociedad en los Activos se mantendrán hasta su vencimiento. En cuanto a los procesos y estrategias de desinversión de cada una de las inversiones en los Activos y/o Entidades Participadas, a título de ejemplo, se señalan como posibles alternativas la salida a bolsa de la empresa, acuerdos de recompra de la participación, fusiones, venta a compradores estratégicos, "MBO(s)", venta a otras entidades de capital riesgo, etc.

De conformidad con la LECR, la Sociedad podrá facilitar préstamos participativos, así como otras formas de financiación y garantías.

Desde su inscripción en el registro de la CNMV, su operativa se encuentra sujeta principalmente a lo dispuesto en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo (ECR), otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, que hasta la fecha regulaba las actividades de las entidades de capital riesgo y de sus sociedades gestoras; fue publicada en el BOE de 13 de noviembre y entró en vigor el 14 de noviembre de 2014 y deroga la Ley 25/2005, de 24 de noviembre.

Asimismo las normas contables específicas que deben cumplir las entidades de capital-riesgo serán las contenidas en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo, que constituye el desarrollo y adaptación, para las entidades de capital-riesgo, de lo previsto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades Anónimas, Plan General de Contabilidad y Normativa legal específica que les resulte de aplicación.

Para las cuestiones que no estén específicamente reguladas en esta Circular, se aplicará la normativa contable española vigente compatible con el Plan General de Contabilidad.

Los aspectos más significativos en relación con los requerimientos legales para las entidades de inversión colectiva de tipo cerrado son los siguientes:

- a) Deberá mantener al cierre del ejercicio un coeficiente de inversión obligatorio cuyas características son:
- Además de cumplir con la política de inversiones establecida en sus Estatutos, deberá mantener, como mínimo, el 60% de su activo computable invertido en acciones u otros valores o instrumentos financieros que puedan dar derecho, a la suscripción o adquisición de acciones o participaciones en el capital de empresas que son objeto de su actividad, así como a préstamos participativos a empresas que se encuentren dentro de su ámbito de actividad principal, cuya rentabilidad esté completamente ligada a los beneficios o pérdidas de modo que sea nula si la empresa no obtiene beneficios.
 - Dentro de este porcentaje, podrán dedicar hasta 30 puntos porcentuales del total de su activo computable a otros préstamos participativos a empresas que sean objeto de su actividad principal y hasta el 100% del total de su activo computable en la adquisición de acciones o participaciones de entidades de capital-riesgo si bien, en este último caso, con ciertas restricciones adicionales.
 - También se entenderán incluidas en el coeficiente obligatorio de inversión las acciones o participaciones en el capital de empresas no financieras que cotizan o se negocian en un segundo mercado de una bolsa española, en un sistema multilateral de negociación español o en mercados equivalentes de otros países y la concesión de préstamos participativos a las mismas.
 - En el caso de que una Entidad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado tenga una participación en una entidad que sea admitida a cotización en un mercado no incluido en el apartado anterior, dicha participación podrá computarse dentro del coeficiente obligatorio de inversión durante un plazo máximo de tres años, contados desde la fecha en que se hubiera producido la admisión a cotización de esta última. Transcurrido el plazo señalado, dicha participación deberá computarse dentro del coeficiente de libre disposición. Lo anterior se aplicará asimismo cuando la Entidad de Capital Riesgo tenga concedido un préstamo participativo a dicho tipo de entidad.
- b) El resto de su activo no sujeto al coeficiente anterior, podrá mantenerse en:
- Valores de renta fija negociados en mercados organizados
 - Participaciones en el capital de empresas distintas de las que son objeto de su actividad
 - Efectivo, o demás activos especialmente líquidos que estatutariamente se precisen
 - Préstamos participativos
 - Financiación de cualquier tipo a empresas participadas que forman parte de su objeto social principal
 - Hasta el 20% de su capital social, en elementos de inmovilizado necesarios para el desarrollo de su actividad

- c) No podrán invertir más del 25% de su activo computable en el momento de la inversión en una misma empresa, ni más del 35% en empresas pertenecientes al mismo grupo de sociedades.
- d) Podrán invertir hasta el 25% de su activo computable en empresas pertenecientes a su grupo o al de su sociedad gestora tal y como se define en el Artículo 16 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre.

Los requerimientos anteriormente descritos podrán ser incumplidos por las entidades de inversión colectiva de tipo cerrado durante los primeros tres años a partir de su constitución, así como durante veinticuatro meses a contar desde que se produzca una desinversión característica del coeficiente obligatorio que prorrogue su incumplimiento.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad cumplía la totalidad de los requerimientos anteriores.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen fiel

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

Las Cuentas Anuales se han obtenido de los registros contables de la Sociedad y han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración contenidos en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales del ejercicio 2025 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas.

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

2.2 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han tenido que realizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos existentes en la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales.

Las estimaciones y asunciones realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias y cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y las asunciones son revisadas de forma continuada. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir ajuste de valores de los activos y pasivos afectados. Si como consecuencia de estas revisiones o de hechos futuros se produjese un cambio en dichas estimaciones, su efecto se registraría en la cuenta de pérdidas y ganancias de ese período y de periodos sucesivos.

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

No obstante, dado que la sociedad se constituyó en el ejercicio anterior, la información comparativa correspondiente al ejercicio 2024 se refiere al periodo comprendido entre el 21 de mayo de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, por lo que no resulta totalmente homogénea con la del ejercicio 2025.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025 que los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>2025</u>
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	200.899,01
Total distribuable	200.899,01
Aplicación	
A resultados negativos	-
A compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores	152.449,16
A reserva legal	20.089,90
A reserva voluntarias	28.359,95
Total distribuido	200.899,01

La distribución de los resultados correspondientes al ejercicio 2024 y aprobada por la Junta de Accionistas el 29 de julio de 2025 fue la siguiente:

	<u>2024</u>
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(152.449,16)
Total distribuable	(152.449,16)
Aplicación	
A resultados negativos	(152.449,16)
A compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores	-
A reservas	-
Total distribuido	(152.449,16)

4. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Los principales principios contables aplicados en la elaboración de las cuentas anuales son los siguientes:

a) **Empresa en funcionamiento**

Se ha considerado que la Sociedad continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene como propósito determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total.

b) **Reconocimiento de ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, con independencia de la fecha de su cobro o pago.

Las comisiones o ingresos por servicios de actividades complementarias, como el asesoramiento a empresas que constituyan el objeto principal de inversión de la Sociedad, se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo del periodo que dure su ejecución, o en función de grado de realización si el periodo de tiempo durante el que se presta dicho servicio no está especificado.

c) Instrumentos financieros

c.1) Activos financieros

Clasificación y valoración

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar
2. Activos financieros disponibles para la venta
3. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La valoración inicial de los activos financieros se realiza por su valor razonable. El valor razonable es, salvo evidencia en contrario, el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. Adicionalmente para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, formarán parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que en su caso se hayan adquirido.

c.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Según lo indicado en la Norma 11ª.1 de la Circular 11/2008, serán incluidos en esta categoría los préstamos participativos, así como el efectivo, cuentas de tesorería y la financiación otorgada por la Sociedad de cualquier tipo, no representada mediante valores. También se considerarán como partidas a cobrar todos aquellos créditos y activos financieros distintos de los anteriores cuyos cobros sean de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. Entre otros, se considerarán dentro de esta categoría los depósitos por garantías, dividendos a cobrar, o saldos a cobrar por comisiones.

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

No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espere recibir en un plazo de tiempo inferior a un año, se podrán valorar tanto en el momento inicial como posterior a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los préstamos y cuentas a cobrar con vencimiento inferior a 12 meses contados a partir de la fecha de balance, se clasifican como corrientes y, aquellos con vencimiento superior a 12 meses se clasifican como no corrientes.

c.1.2) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

En la determinación del valor razonable se siguen los siguientes criterios:

- Acciones y participaciones en otras Entidades de Capital Riesgo

Se valoran por el último valor liquidativo publicado o valor difundido por la Sociedad Gestora de la Entidad Participada en el momento de la valoración. En el caso de no disponer de dichos valores se valoran al patrimonio neto o valor teórico contable que corresponda a dichas inversiones en el patrimonio neto de la participada o de su grupo consolidado, corregido por el importe de las plusvalías o minusvalías tácitas, netas de impuestos, existentes en el momento de la valoración.

- Inversiones en capital inicio

Se consideran Inversiones en capital inicio las participaciones en compañías no cotizadas con menos de tres años de existencia. Adicionalmente, también se consideran Inversiones en capital inicio las inversiones en entidades que, teniendo más de tres años de existencia, pero para las que no han transcurrido tres años desde la inversión inicial en dicho valor, no han obtenido resultados positivos durante un periodo de dos años consecutivos en los últimos cinco años y dichos resultados han sido verificados por un experto independiente.

Cuando no existen transacciones recientes del propio valor en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas se valoran por su coste. En ningún caso se reconocen las plusvalías latentes en inversiones de capital inicio en ausencia de transacciones sobre el valor.

Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas que son consideradas de capital inicio, de acuerdo con los criterios anteriormente indicados, se valoraran por su coste. Cuando existen transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas a un valor superior al que estas inversiones se encuentran contabilizadas, las diferencias se incluyen en el epígrafe de Plusvalías latentes (netas de efecto impositivo) de las cuentas de orden del balance.

Deterioro de activos financieros

La Sociedad Gestora evalúa, si los activos financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

- Activo financieros contabilizados a valor razonable (activos financieros disponibles para la venta): Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o, grupo de activos financieros, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen:
 - En el caso de los instrumentos de deuda, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor; o
 - En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En todo caso, se presumirá que el instrumento se ha deteriorado cuando:
 - i) si no está cotizado, se ha producido una caída de un año y medio y de un 40% respecto a la valoración inicial del activo.
 - ii) si está cotizado, se ha producido una caída de un año y medio y de un 40% en la cotización.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que se cumplan las circunstancias anteriores.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registrará el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

- Activos financieros contabilizados al coste amortizado (Préstamos y partidas a cobrar): Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o, grupo de activos financieros, contabilizados al coste amortizado, 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.

Las pérdidas por deterioro del valor de los préstamos y partidas a cobrar se calcularán teniendo en cuenta los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento del reconocimiento. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión se reconocerán como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Capital Inicio: En el caso de deterioro del valor en activos financieros considerados de capital inicio, éste no se reconocerá si existe un dictamen de los Administradores de la Sociedad, que certifique el cumplimiento del plan de negocio de la entidad que constituye las inversiones en capital inicio. En caso contrario, se reconocerá un deterioro que se determinará de acuerdo con la estimación del valor razonable recogida en el punto anterior.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registrarán de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. A estos efectos, se entenderá por «intereses explícitos» aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Compra-venta de participaciones en otras Entidades de Capital Riesgo

La parte de inversión comprometida en otras Entidades de Capital Riesgo se registra por el importe efectivamente comprometido, en las cuentas de orden del balance de situación dentro del epígrafe de Compromisos de compra de valores - De empresas objeto de capital riesgo o del epígrafe de Compromisos de compra de valores - De otras empresas, dependiendo de si la Entidad Participada cumple las características establecidas en el artículo 14 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las Entidades de Capital Riesgo, otras Entidades de Inversión Colectiva de tipo Cerrado y las Sociedades Gestoras de Entidades de tipo Cerrado y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Se contabilizan en el activo de balance de situación dentro del epígrafe de Instrumentos de Patrimonio, del activo corriente o no corriente, dependiendo del plazo en que la Sociedad tenga la intención de venderlos, cuando se produzca la adquisición o suscripción del valor.

Por los desembolsos pendientes no exigidos se reconoce una cuenta correctora del activo correspondiente, hasta el momento en que dichos desembolsos sean reclamados o exigidos, en cuyo caso se reconoce un pasivo por la parte pendiente de desembolso.

c.1.3) Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La valoración inicial se realiza al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, y el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubieran adquirido.

Conforme a lo establecido en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en caso de que, en las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas concurra la condición de capital-inicio, se valoran a su coste. Se consideran inversiones en capital inicio las participaciones en compañías no cotizadas con menos de tres años de existencia. Adicionalmente, también se considerarán aquellas inversiones correspondientes a entidades que, teniendo más de tres años de existencia, no hayan obtenido resultados positivos durante un periodo de dos años consecutivos en los últimos cinco años. Esta última definición no podrá aplicarse transcurridos tres años desde la inversión inicial en el valor. Si existe deterioro, el importe de las correcciones valorativas por el deterioro que se reconozcan se reflejan adicionalmente en cuentas de orden, si se está cumpliendo con el plan de negocio de la entidad según dictamen del Administrador Único de la entidad de capital-riesgo o su gestora.

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

Las plusvalías latentes de cartera se registran en cuentas de orden del balance de situación, netas de impuestos, que se determinarán por comparación del coste de la inversión con su valor razonable calculado de acuerdo con lo siguiente:

El cálculo del valor estimado de realización de cada uno de los valores de la cartera de inversiones financieras considerados como "instrumentos de patrimonio de empresas no cotizadas" se realiza de acuerdo con las siguientes reglas:

- En aquellos casos en que no se hayan producido transacciones recientes del propio valor en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, el valor razonable se determinará, salvo mejor evidencia, utilizando el criterio del patrimonio neto o valor teórico contable que corresponda a dichas inversiones en el patrimonio neto de la entidad (o del grupo consolidado), corregido en el importe de las plusvalías o minusvalías tácitas, netas de impuestos, existentes en el momento de la valoración.

En relación a las plusvalías tácitas, se distinguirá entre:

- i) Plusvalías tácitas imputables a elementos patrimoniales concretos de la entidad o grupo consolidable, que sólo podrán considerarse como tales si hubieran sido identificadas y calculadas con periodicidad anual y estén verificadas por experto independiente o, en caso de inmuebles, mediante tasación de una sociedad de tasación independiente inscrita en el Registro Oficial del Banco de España, y siempre que subsistan en el momento de la valoración.
- ii) Plusvalías tácitas que no sean imputables a elementos patrimoniales concretos de la entidad participada o su grupo consolidado o que son relativas a inmovilizados intangibles, que sólo podrán considerarse como tales cuando, formando parte del precio de la transacción, hayan sido identificadas y calculadas en el momento de la adquisición y subsistan en el de la valoración posterior, siempre que no se puedan albergar dudas razonables sobre su efectividad.

Adicionalmente, los dividendos cobrados, la devolución de aportaciones por reducción de capital social y otras distribuciones a accionistas o partícipes, así como el importe de la venta de derechos preferentes de suscripción o la segregación de los mismos para ejercitarlos, cuyo valor se calculará aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación, disminuirán el valor razonable de las participaciones en el capital de sociedades no cotizadas, en el momento en que se declare el correspondiente derecho o se hagan efectivas dichas operaciones.

Si las cuentas de la empresa en la que se invierte están auditadas, serán tenidos en cuenta los ajustes puestos de manifiesto en el informe de auditoría correspondientes al último ejercicio cerrado, que no estén recogidos en los estados contables posteriores que se utilicen para calcular el valor teórico contable.

No obstante, lo anterior la Sociedad para determinadas inversiones utiliza otros modelos y técnicas de valoración generalmente admitidos en la práctica, siempre que sea considerado que dichos métodos o técnicas de valoración resulten más representativos por la naturaleza o características de los valores y garanticen, de acuerdo con criterios de máxima prudencia, el mismo nivel de confianza en el cálculo del valor estimado de realización de la inversión de que se trate.

Entre los modelos y técnicas de valoración utilizados por la Sociedad se incluyen:

- Referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, mediante la aplicación de métodos y técnicas reconocidos.
- Métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados.

No obstante, si ninguno de los modelos y técnicas de valoración anteriores permiten determinar el valor razonable de la inversión con fiabilidad, ésta se valorará a su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En caso de que, en las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas concurra la condición de capital-inicio, se valoran a su coste. Se consideran inversiones en capital inicio las participaciones en compañías no cotizadas con menos de tres años de existencia. Si existe deterioro, el importe de las correcciones valorativas por el deterioro que se reconozcan se reflejan adicionalmente en cuentas de orden, si se está cumpliendo con el plan de negocio de la entidad según dictamen del Administrador Único de la entidad de capital-riesgo o su gestora.

En caso de que existan transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas a un valor distinto del valor a que estas inversiones se encuentren contabilizadas, las diferencias se reconocen en cuentas de orden.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá 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.

Baja de activos financieros

La Sociedad dará de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se transfieran de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

En todo caso se darán de baja entre otros:

- a) Los activos financieros vendidos en firme o incondicionalmente.
- b) Las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable en la fecha de recompra.
- c) Los activos en los que concurra un deterioro notorio e irreparable de su inversión, con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando el activo financiero se dé de baja de acuerdo a las letras a) y b) anteriores, la diferencia entre la contraprestación recibida deducidos los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determinará la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y formará parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

En el caso de que la Sociedad no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se dará de baja cuando no se hubiese retenido el control del mismo, situación que se determinará dependiendo de la capacidad del cesionario para transmitir dicho activo.

c.2) Pasivos financieros

Reconocimiento, clasificación y valoración

La Sociedad reconocerá un pasivo financiero en su balance cuando se conviertan en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por la Sociedad se clasificarán como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la entidad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros se clasificarán, a efectos de su valoración, como débitos y partidas a pagar, excepto cuando se trate de instrumentos derivados, que se tratarán de manera análoga a los instrumentos derivados que sean activos financieros, o pasivos financieros mantenidos para negociar.

Los pasivos financieros incluidos en la categoría de "débitos y partidas a pagar", 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 recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

La valoración posterior se realizará a su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espere pagar en un plazo de tiempo inferior a un año, se podrán valorar a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad procede a dar de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

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

d) Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula como la suma del impuesto corriente, que resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizado. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, así mismo, en este epígrafe.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes son los importes estimados a pagar o a cobrar de la Administración Pública, conforme a los tipos impositivos en vigor a la fecha del balance, e incluyendo cualquier otro ajuste por impuestos correspondiente a ejercicios anteriores.

Tal y como se establece en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre que deroga el R.D. Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, las sociedades y los fondos de capital – riesgo se beneficiarán de las siguientes exenciones y deducciones:

1. Exención del 100% en las rentas positivas puestas de manifiesto en la transmisión o reembolso de acciones o participaciones representativas del capital o los fondos propios de las entidades de capital-riesgo tendrán el siguiente tratamiento: Darán derecho a la exención prevista en el artículo 21.3 de la Ley 27/2014, cualquiera que sea el porcentaje de participación y el tiempo de tenencia de las acciones o participaciones cuando su perceptor sea un contribuyente de este Impuesto o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente en España.
2. Exención parcial por las rentas que se obtengan en la transmisión de valores representativos de la participación en el capital o en fondos propios de las entidades de capital-riesgo a que se refiere el artículo 3 de la Ley 22/2014, en relación con aquellas rentas que no cumplan los requisitos establecidos en el artículo 21 la Ley 27/2014, según el año de transmisión computado desde el momento de la adquisición. Dicha exención será del 99% desde el inicio del segundo año y hasta el decimoquinto, incluido. En el primer año y a partir del decimoquinto no se aplicará exención, salvo excepciones establecidas en la normativa fiscal vigente. En el caso de que la entidad participada acceda a la cotización en un mercado de valores regulado, la aplicación de la exención prevista anteriormente quedará condicionada a que la entidad de capital-riesgo proceda a transmitir su participación en el capital de la empresa participada en un plazo no superior a tres años, contados desde la fecha en que se hubiera producido la admisión a cotización de esta última.
3. Exención por doble imposición de dividendos. Los dividendos y las participaciones en beneficios percibidos por las sociedades y fondos de capital-riesgo de las sociedades que promuevan o fomenten disfruten de la exención del 95% para evitar la doble imposición prevista en el artículo 21.1 de la Ley del impuesto de Sociedades, con independencia del porcentaje de participación que tengan en ellas, así como del tiempo de tenencia de esas participaciones.
4. Deducción cuando entre las rentas del sujeto pasivo se computen las derivadas de la transmisión de valores representativos del capital o de los fondos propios de entidades residentes en territorio español que tributen al tipo general de gravamen o al tipo del 30%, se deducirá de la cuota íntegra el resultado de aplicar el tipo de gravamen al incremento neto de los beneficios no distribuidos, incluso los que hubieran sido incorporados al capital social, que correspondan a la participación transmitida, generados por la entidad participada durante el tiempo de tenencia de dicha participación o al importe de las rentas computadas si éste fuere menor.

El impuesto sobre beneficios diferido se contabiliza siguiendo el método de registro de los pasivos, para todas las diferencias temporarias entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros en las cuentas anuales.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles excepto:

- cuando el pasivo por impuesto diferido se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción, no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas no aplicadas, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, excepto:

- cuando el activo por impuestos diferidos relativo a la diferencia temporaria deducible se derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.
- respecto a las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en sociedades dependientes y asociadas, el activo por impuestos diferidos sólo se reconoce, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias reviertan en un futuro previsible y habrá suficiente beneficio fiscal disponible contra el cual aplicar las diferencias temporarias.

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada. Y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los ajustes de los valores de los activos y pasivos por impuesto diferido se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto en la medida en que los activos o pasivos por impuesto diferido afectados hubieran sido cargados o abonados directamente a patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido están valorados sin tener en cuenta el efecto del descuento financiero.

e) Clasificación de los activos y los pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

f) Partes vinculadas

La Sociedad considera como partes vinculadas a los Administradores y personal clave de la Dirección de la Sociedad Gestora, a la propia Sociedad Gestora y a aquellas entidades gestionadas por dicha sociedad.

Las transacciones con partes vinculadas se realizan en condiciones normales de mercado.

5. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, en función de su tipología y clasificación, a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

2025	Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Préstamos y créditos a empresas	Total
<u>Activos financieros no corrientes</u>				
Inversiones financieras a largo plazo				
Coste de adquisición (Nota 5.1)	5.086.758,00	-	-	-
Variación de valor razonable	-	-	-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas				
Coste de adquisición (Nota 5.1)	6.375.000,00	-	-	-
Correcciones por deterioro	(8.902,70)	-	-	-
Total inversiones financieras	11.452.855,30	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2024 la composición es la siguiente:

Euros				
2024	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Préstamos y créditos a empresas	Total
<u>Activos financieros no corrientes</u>				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas				
Coste de adquisición (Nota 5.1)	6.375.000,00	-	-	6.375.000,00
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
Total inversiones financieras	6.375.000,00	-	-	6.375.000,00

5.1 Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

a) Instrumentos de patrimonio

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

Ejercicio 2025	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Instrumentos de patrimonio				
Coste	6.375.000,00	-	-	6.375.000,00
Correcciones valorativas por deterioro	-	-	(8.902,70)	(8.902,70)
	6.375.000,00	-	(8.902,70)	6.366.097,30
Ejercicio 2024	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Instrumentos de patrimonio				
Coste	-	6.375.000,00	-	6.375.000,00
Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-	-
	-	6.375.000,00	-	6.375.000,00

A continuación, se desglosan las inversiones de la Sociedad en Entidades Participadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Sociedad	Fecha inversión inicial	% participación	Coste de adquisición
AA43 RE FUND, SICC, S.A.	14/06/2024	12,50%	6.375.000,00
			6.375.000,00

AA43 RE, SICC, S.A.

La sociedad AA43 RE FUND, SICC, S.A. se constituyó como una sociedad anónima en la modalidad de sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado, con el objetivo de la adquisición y tenencia del 100% de las participaciones sociales de la sociedad AA 43 RE, S.L., cuyo único activo será el inmueble situado en la calle Alberto Alcocer, número 43, de Madrid, con el propósito de realizar sobre dicho inmueble una reforma integral y crear soluciones habitacionales para su explotación.

Asimismo, este epígrafe de balance recoge la participación en el 12,50% del capital social de la sociedad AA43 RE FUND, SICC, S.A. El coste de adquisición de esta participación ascendía al 31 de diciembre de 2025 y 2024 a 6.375.000,00 euros, habiéndose reconocido, correcciones de valor por deterioro de esta participación al 31 de diciembre de 2025 por valor de 8.813,67 euros (no habiéndose reconocido correcciones de valor por deterioro de esta participación al 31 de diciembre de 2024).

La información más significativa relacionada con la empresa del grupo, multigrupo y asociadas no cotizada, al cierre del ejercicio 2025, es la siguiente:

	Datos al 31 de diciembre de 2025 (en Euros)											
	Datos de las Inversiones en Empresas del grupo y Asociadas a Largo Plazo											
	Coste	Deterioro	Dividendos Recibidos	Domicilio	Porcentaje de Participación Directo	Capital	Prima de Emisión y Reservas	Resultado de Ejercicios Anteriores	Dividendo a Cuenta	Resultado		Resto de Patrimonio Neto
										Explotación	Neto	
AA43 RE, SICC, S.A., ⁽¹⁾	6.366.097,30	-	-	Madrid	100,00%	60.000,00	-	(45.282,99)	-	-	(25.938,64)	50.940.000,00
Total	6.366.097,30	-	-									

(1) Datos obtenidos de los estados financieros individuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, cifras auditadas

5.2 Inversiones financieras a largo plazo

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

Ejercicio 2025	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Instrumentos de patrimonio				
Coste	5.086.758,00	-	-	5.086.758,00
Variación de valor razonable	-	-	-	-
	5.086.758,00	-	-	5.086.758,00

A continuación, se desglosan las inversiones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025:

Sociedad	Fecha inversión inicial	% participación	Euros			
			Coste de adquisición	Valor razonable	Plusvalías	(Minusvalías)
Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.	19/02/2025	5,00%	5.086.758,00	5.086.758,00	-	-
			5.086.758,00	5.086.758,00	-	-

GRUPO LAR

La sociedad Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Grupo Lar Retail Investments, S.L.) constituye un vehículo de inversión participado mayoritariamente por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., cuyo objeto es la adquisición, gestión y tenencia de activos inmobiliarios, así como la participación en otras sociedades con objeto análogo.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha adquirido una participación minoritaria en el capital social de dicha entidad, con un porcentaje individual inferior al 5%, por un importe de 5.086.758,00 euros.

Con posterioridad a la adquisición, la entidad participada se ha transformado en sociedad anónima acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), habiendo solicitado la incorporación de sus acciones a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

6. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe de balance al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Cuentas a la vista en entidades financieras		
Cuentas corrientes a la vista	184.116,53	232.243,39
	184.116,53	232.243,39

El saldo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 del epígrafe de "Cuentas corrientes a la vista" corresponde íntegramente a una cuenta corriente abierta en Banco Inversis en euros, que es de libre disposición y devenga intereses mensuales (Nota 11.2)

7. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Pasivos financieros corrientes		
<u>Acreedores y cuentas a pagar</u>	29.907,65	9.692,55
Acreedores varios	13.757,70	9.680,00
Hacienda Pública acreedora	-	12,55
Impuesto corriente	16.149,95	-
	29.907,65	9.692,55

7.1 Pasivos financieros corrientes

El epígrafe "Acreedores y cuentas a pagar" se corresponde, principalmente, con facturas pendientes de pago, así como con el pasivo por impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio. El importe de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 asciende a 29.907,65 euros, de los que 13.757,70 euros corresponden a acreedores varios por facturas pendientes de recibir y 16.149,95 euros a pasivo por impuesto corriente (en 2024 ascendía a 9.692,55 euros, de los que 7.260,00 euros correspondían a facturas pendientes de recibir por servicios).

8. FONDOS PROPIOS

8.1 Capital escriturado

A 21 de mayo de 2024, fecha de constitución, el capital de Sociedad estaba compuesto por 60.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una. Dicho capital social se encontraba integrado por 1 acción de Clase A y 59.000 acciones de Clase B.

Con fecha 1 de agosto de 2024, la Junta General de la Sociedad acordó aumentar el capital social de la Sociedad mediante la emisión de 750.000 nuevas acciones de la clase B, de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, siendo íntegramente desembolsadas y suscritas.

Con fecha 20 de septiembre de 2024, el Accionista Único de la Sociedad acordó aumentar el capital social de la Sociedad mediante la emisión de 3.690.000 nuevas acciones de la clase B, y 2.250.000 nuevas acciones de la clase A, de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, siendo íntegramente desembolsadas y suscritas.

Tras la ampliación de capital quedó establecido en 2.250.001 acciones de clase A y 4.499.999 acciones de clase B de 1,00 euros de valor nominal, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024, el capital de la Sociedad estaba compuesto por 6.750.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Al 31 de diciembre de 2024, el capital social se encuentra integrado por 2.250.001 acciones de Clase A, y 4.499.999 acciones de Clase B, no estando admitidas a cotización en bolsa.

Con fecha 13 de marzo de 2025, la Junta General de la Sociedad acordó aumentar el capital social en un importe de 5.250.000 euros, mediante la emisión de 3.000.000 nuevas acciones de clase B y 2.250.000 nuevas acciones de clase A, de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, siendo íntegramente suscritas y desembolsadas. Como consecuencia de dicha ampliación, el capital social pasó de 6.750.000 euros a 12.000.000 euros.

Con fecha 29 de diciembre de 2025, la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó reducir el capital social en un importe de 432.000 euros, mediante la devolución de aportaciones a los accionistas, mediante la amortización de 432.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una. Como consecuencia de dicha operación, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 11.568.000 euros, representado por 11.568.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2025, el capital social se encuentra integrado por 4.338.001 acciones de clase A y 7.229.999 acciones de clase B, no estando admitidas a cotización en bolsa.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el siguiente:

	% Participación 2025	% Participación 2024
Southway Participaciones Inmobiliarias, S.L.	62,50%	66,67%
Wallington Hall Projections, S.L.	16,67%	14,81%
Non Stop Developments, S.L.	12,50%	11,11%
The Building Boy, S.L.	5,83%	5,19%
Persona física	2,50%	2,22%
	100,00%	100,00%

8.2 Reservas

De conformidad con el artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, aplicable a la Sociedad en virtud del artículo 84 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada (y ahora de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital), están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital suscrito. Dicha reserva no es de libre disposición de acuerdo con la legislación vigente, excepto en el caso de liquidación de la Sociedad, pero puede utilizarse para compensar pérdidas.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la reserva legal no ha alcanzado el mínimo legalmente establecido.

9. SITUACIÓN FISCAL

Los beneficios, determinados conforme a la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades (LIS) están sujetos a un tipo gravamen del 25%.

Por su parte, la LIS en su artículo 26 no establece ninguna limitación temporal al aprovechamiento de las bases imponible negativas que estuvieran pendientes de compensar en el ejercicio iniciado a la entrada en vigor de la norma el 1 de enero de 2015.

Al 31 de diciembre de 2025 la sociedad presenta saldos con Administraciones Públicas por 482,97 euros en concepto de Hacienda Pública deudora por retenciones. A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no presentaba saldos con Administraciones Públicas.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

La Sociedad calcula el gasto por Impuesto sobre Sociedades en base al resultado económico o contable, obtenido por aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente han de coincidir con el resultado fiscal o base imponible del impuesto. El tipo de gravamen a efectos del Impuesto sobre Sociedades es el 25%.

La conciliación al 31 de diciembre de 2025 y 2024 entre el beneficio contable del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre sociedades, y los cálculos efectuados en relación con el citado impuesto es como sigue:

	Euros	
	2025	2024
Resultado contable antes de Impuestos	217.048,96	(152.449,16)
Otros ajustes	-	-
Diferencias permanentes	-	-
Resultado contable ajustado	217.048,96	(152.449,16)
Diferencias temporales	-	-
Base imponible del ejercicio	217.048,96	(152.449,16)
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores	(152.449,16)	-
Base imponible fiscal	64.599,80	(152.449,16)

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha compensado bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 152.449,16 euros, reduciendo la base imponible del ejercicio hasta 64.599,80 euros.

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

	Euros	
	2025	2024
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	200.899,01	(152.449,16)
Impuesto sobre Sociedades	16.149,95	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	217.048,96	(152.449,16)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imponibles negativa	(152.449,16)	-
Base imponible (resultado fiscal)	64.599,80	(152.449,16)

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no dispone de bases imponibles negativas pendientes de compensación, habiendo sido íntegramente aplicadas durante el ejercicio.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad disponía de bases imponibles negativas por importe de 152.449,16 euros, que no fueron activadas en el balance al no cumplir los criterios de reconocimiento establecidos en el Plan General de Contabilidad.

En consecuencia, no existen activos por impuesto diferido registrados a 31 de diciembre de 2025 relacionados con dichos conceptos.

10. CUENTAS DE ORDEN

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el epígrafe presenta el siguiente detalle:

	Euros	
	2025	2024
Patrimonio comprometido	15.000.000,00	15.000.000,00
Patrimonio comprometido no exigido	3.421.000,00	8.250.000,00
Pérdidas fiscales pendientes de compensar (Nota 9)	-	(38.112,29)
Deterioro capital inicio grupo	(8.813,67)	-
Total Otras Cuentas de Orden	18.432.000,00	23.211.887,71

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el epígrafe "Patrimonio comprometido" recoge el importe total de los compromisos de inversión asumidos por los accionistas de la Sociedad, tanto desembolsados como pendientes de desembolso.

Del total comprometido, a 31 de diciembre de 2025 se encuentran pendientes de exigencia 3.421.000 euros (8.250.000 euros al 31 de diciembre de 2024).

11. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

11.1 Comisiones satisfechas

Comisión de gestión fija

Tal y como se establece en el Folleto de la Sociedad, se satisface a la Sociedad Gestora, como contraprestación por sus servicios de gestión y representación, una Comisión de Gestión que se calculará de la siguiente manera:

- (a) Durante el Periodo de Inversión, la Sociedad Gestora percibirá una Comisión de Gestión fija anual equivalente al 1,5% sobre los compromisos totales por parte de la Sociedad.

Comisión de gestión variable

La Sociedad satisface a la Sociedad Gestora, una comisión de gestión variable hasta que reciba un importe equivalente al 20% de las distribuciones efectuadas en exceso de aquellas efectuadas en virtud de que los titulares de acciones de Clase A hubieran recibido distribuciones por un importe equivalente al 100,00% de los compromisos de inversión desembolsados a la Sociedad.

El detalle de comisiones satisfechas en los que ha incurrido la Sociedad durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Comisión de gestión fija	179.999,99	85.808,22
	179.999,99	85.808,22

La partida de Comisión de gestión recoge el gasto devengado en el ejercicio 2025 y 2024 por South Way Capital Partners, SGEIC, S.A por importe de 10.830,09 y 85.808,22 euros, respectivamente.

11.2 Ingresos financieros

Los ingresos financieros del ejercicio 2025 corresponden principalmente a los dividendos percibidos de la sociedad Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A., por importe de 450.009,10 euros, así como a intereses devengados por saldos mantenidos en cuentas corrientes por importe de 2.541,82 euros. (Nota 6)

El dividendo registrado corresponde a la distribución aprobada por el Consejo de Administración de la sociedad participada en fecha 19 de diciembre de 2025, como dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025. Dicho dividendo fue abonado el 23 de diciembre de 2025 a los accionistas que constaban como tales en la fecha de registro correspondiente.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad no registró ingresos financieros ni por dividendos ni por intereses devengados por saldos mantenidos en la cuenta corriente.

11.3 Otros gastos de explotación

La composición del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias "Otros Gastos de explotación" del ejercicio 2025 y 2024, es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Servicios de profesionales independientes	55.501,97	66.640,94
	55.501,97	66.640,94

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, saldos mantenidos entre las mismas y transacciones realizadas, es la siguiente:

Partes vinculadas y naturaleza de dicha vinculación:

Partes vinculadas	Naturaleza de la vinculación
South Way Capital Partners, SGEIC, S.A.	Empresa del grupo
AA43 RE SICC, S.A.	Empresa del grupo
Administradores y Alta Dirección	Consejeros y directivos
Southway Participaciones Inmobiliarias, S.L.	Accionista

Los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre 2025 eran los siguientes:

	Euros		
	Accionistas	Empresas del grupo	Alta dirección y Consejeros
Instrumentos de Patrimonio (Nota 5.1)	-	6.366.097,30	-

Los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre 2024 eran los siguientes:

	Euros		
	Accionistas	Empresas del grupo	Alta dirección y Consejeros
Instrumentos de Patrimonio (Nota 5.1)	-	6.375.000,00	-

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el ejercicio 2025 eran las siguientes:

	Euros		
	Accionista Único	Empresas del grupo	Alta dirección y Consejeros
Comisiones de Gestión (Nota 11.1)	-	10.830,09	-

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el ejercicio 2024 eran las siguientes:

	Euros		
	Accionista Único	Empresas del grupo	Alta dirección y Consejeros
Comisiones de Gestión (Nota 11.1)	-	85.808,22	-

Remuneraciones y saldos con los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2025 y 2024, la Sociedad no ha remunerado a los miembros del Consejo de Administración.

La Sociedad considera personal clave de la Dirección a la Dirección General y a los Administradores.

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración y de la Alta Dirección, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen anticipos o créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección.

13. OTRA INFORMACIÓN

a) Información relacionada con los Administradores

De acuerdo con la información requerida por el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han comunicado que durante el ejercicio 2025 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

b) Aspectos medioambientales

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

Asimismo, durante el ejercicio 2025 la Sociedad no ha tenido derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

c) Remuneración a los auditores

Los honorarios devengados por los auditores por la revisión de las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2025 y 2024 han ascendido a 4.140,00 euros y 6.000,00 euros, respectivamente. No se han facturado a la Sociedad, por parte de Ernst & Young, S.L. o por otras empresas que forman parte de la misma red del auditor de cuentas, trabajos distintos de los de auditoría de cuentas.

d) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio

En el cuadro siguiente se muestra la información prevista en la disposición adicional tercera de la “Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales”, de acuerdo con los modelos establecidos en la “Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales”:

	2025	2024
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	41	12
Ratio de operaciones pagadas	40	12
Ratio de operaciones pendientes de pago	78	17
(Euros)		
Importe total de pagos realizados	209.349,18	140.032,92
Importe total de pagos pendientes de pago	5.033,60	2.420,00

A 31 de diciembre de 2025, según la modificación establecida por la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la Sociedad ha pagado un total de 18 facturas, las cuales representan un 90% del total de facturas recibidas con un importe total de 214.382,78 euros, que representa un 100% del volumen facturado, en un periodo inferior o igual al máximo establecido en la normativa de morosidad (en 2024 la Sociedad pagó un total de 12 facturas, las cuales representan un 92% del total de facturas recibidas con un importe total de 142.452,92 euros, que representa un 100% del volumen facturado, en un periodo inferior o igual al máximo establecido en la normativa de morosidad.).

14. GESTIÓN DEL RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El riesgo es inherente a las actividades de la Sociedad, pero el mismo es gestionado por la Sociedad Gestora a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo, verificando el cumplimiento de determinados límites y controles. Este proceso es crítico para la continuidad de las operaciones de la Sociedad. La política de inversión de la Sociedad, así como la descripción de los principales riesgos asociados, se describen en el folleto registrado y a disposición del público en los registros habilitados al efecto en la CNMV.

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés, de precio y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

14.1 Riesgo de mercado

Este riesgo comprende los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos, de los tipos de cambio en los que están denominadas las masas patrimoniales y de los precios de mercado de los instrumentos financieros.

14.1.1. Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no está expuesta a este tipo de riesgo ya que sus activos financieros son instrumentos de patrimonio y préstamos a sociedades que pagan interés fijo y, en su caso, variable en función de los resultados de las mismas.

14.1.2. Riesgo de tipo de cambio

Surge por las variaciones en el tipo de cambio entre monedas.

La Sociedad no presenta exposición significativa a riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las cuentas anuales.

14.1.3. Riesgo de precio

Este riesgo se define como aquel que surge como consecuencia de cambios en los precios de mercado, provocados bien por factores específicos del propio instrumento financiero o bien por factores que afecten a todos los instrumentos negociados en el mercado.

Todas las inversiones mantenidas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponden a sociedades no cotizadas. La adquisición de acciones de empresas no cotizadas debe ser aprobada por la Sociedad Gestora. La política de la Sociedad respecto a la inversión es la definida en el Acuerdo de Accionistas de la Sociedad.

14.2 Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de la Sociedad para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

14.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace, principalmente, de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad.

La Sociedad no espera incurrir en pérdidas significativas derivadas del incumplimiento de sus obligaciones por parte de la contraparte. Dicho riesgo adicionalmente se ve reducido con los límites a la inversión y concentración de riesgos antes descritos.

La legislación vigente establece los requisitos que debe cumplir la cartera de la Sociedad (concentración) y su correlación con el total de activos. Los requerimientos podrán ser incumplidos por las entidades de capital riesgo durante los primeros tres años a partir de su constitución. Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cumple dichos requisitos legales.

15. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo digno de mención.

SOUTHWAY CAPITAL REAL ESTATE FUND I, SICC, S.A.

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

SOUTHWAY CAPITAL REAL ESTATE FUND I, SICC, S.A.

Informe de Gestión

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

De acuerdo con el artículo 67 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, reguladora de las Entidades de Capital Riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, los Administradores de la Sociedad, presentan el siguiente informe de gestión, que recoge la evolución de la Sociedad durante el ejercicio 2025.

Desarrollo del negocio de la Sociedad durante el ejercicio 2025

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cuenta con unos Compromisos Totales por inversores de 12 millones de euros.

Desde su constitución hasta dicha fecha, la Sociedad ha realizado compromisos de inversión en 2 Entidades Participadas por importe de 5,1 millones de euros y 7,5 millones de euros respectivamente.

Durante el ejercicio 2025 se han emitido Solicitudes de Desembolso a los Accionistas por un importe de 5,25 millones de euros. Adicionalmente, a lo largo del ejercicio se han llevado a cabo distribuciones a los Accionistas por importe de 432 miles de euros.

La Sociedad ha desembolsado 5,3 millones de euros en 2025. Estos importes se han destinado a cubrir las inversiones realizadas por la Entidades Participadas, así como comisiones de gestión y otros gastos.

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora evalúa positivamente la evolución previsible de la Sociedad.

Uso de instrumentos financieros

Dada su actividad, el uso de instrumentos financieros por parte de la Sociedad está destinado a la consecución de su objeto social, ajustando sus objetivos y políticas de gestión de los riesgos de mercado, crédito y liquidez de acuerdo con los límites y coeficientes establecidos por la Ley 22/2014 y las correspondientes circulares emitidas por la CNMV.

Informe sobre las actividades en I+D

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad no ha realizado actividades significativas en materia de investigación y desarrollo.

Acciones propias

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad no ha adquirido ni posee participaciones propias.

Informe sobre la actividad medioambiental

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

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

Gestión del riesgo

En la Memoria, que forma parte de las cuentas anuales, se hace un análisis detallado de la situación al cierre y de la gestión realizada durante el ejercicio 2025 de los diferentes tipos de riesgos de la Sociedad.

Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores se incluye en la nota 13 de la memoria.

Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio

No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2025 de especial relevancia que no se hayan mencionado en la Memoria.

DILIGENCIA DE FIRMA

Las presentes Cuentas Anuales de **SOUTHWAY CAPITAL REAL ESTATE FUND I, SICC, S.A.** correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, que incluyen el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2025, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria y el Informe de Gestión correspondiente a dicho ejercicio, son formuladas y firmadas por los Administradores de la sociedad.

En Madrid a 30 de marzo de 2026

D. IÑIGO GÓMEZ-PINEDA FAGALDE
ADMINISTRADOR SOLIDARIO

D. LUCAS GARCIA NOBLEJAS CARRASCO
ADMINISTRADOR SOLIDARIO