GENIVS INSULAE, S.I.C.C., S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2025

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Grant Thornton
Paseo de la Castellana, 81
28046 Madrid
T. +34 91 576 39 99
F. +34 91 577 48 32
www.GrantThornton.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Genivs Insulae, S.I.C.C., S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales Genivs Insulae, S.I.C.C., 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 correspondiente al ejercicio comprendido entre el 27 de febrero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 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.

Constitución de la Sociedad

Tal y como se indica en la nota 1, la Sociedad se ha constituido el 27 de febrero de 2025, siendo su objeto principal la inversión en todo tipo de activos financieros y no financieros, en especial los relacionados con actividades inmobiliarias. Con fecha 12 de septiembre de 2025 se produjo la inscripción de la Sociedad, con el número 67, en el Registro de Sociedades de Inversión Colectiva de tipo Cerrado de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Grant Thornton

Dada la relevancia de la constitución de la Sociedad y de su inscripción en el registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en el ejercicio 2025, hemos determinado esta área el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría como respuesta a este riesgo han consistido, entre otros, en la verificación de la documentación legal de la constitución de la Sociedad y de la relativa a su inscripción en el registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y el adecuado registro contable de la constitución. Asimismo, hemos verificado que la memoria adjunta incluye los desgloses de información que requiere el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

Grant Thornton, S.L.

ROAC nº S0231

Álvaro Fernández Fernández

ROAC nº 22876

24 de junio de 2026

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.

2026 Núm. 01/26/04425
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

GENIVS INSULAE, SICC, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio comprendido entre el 27 de febrero (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2025

GENIVS INSULAE, SICC, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2025

Euros

ACTIVO	Notas	2025
A) ACTIVO CORRIENTE		**2.106.170,60**
I. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**5 y 6**	**2.106.170,60**
II. Periodificaciones		-
III. Inversiones financieras a corto plazo		-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-
V. Deudores		-
VI. Otros activos corrientes		-
B) ACTIVO NO CORRIENTE		**200.003,00**
I. Activos por impuesto diferido		-
II. Inversiones financieras a largo plazo	**5 y 6**	**200.003,00**
1. Instrumentos de patrimonio		-
1.1 De entidades objeto de capital-riesgo		-
1.2 De otras entidades		-
2. Préstamos y créditos a empresas		-
3. Valores representativos de deuda		-
4. Derivados		-
5. Otros activos financieros		**200.003,00**
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-
1. Instrumentos de patrimonio		-
1.1 De entidades objeto de capital-riesgo		-
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)		**2.306.173,60**

GENIVS INSULAE, SICC, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2025

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas	Euros 2025
A) PASIVO CORRIENTE		**403.635,46**
I. Periodificaciones		181.440,44
II. Acreedores y cuentas a pagar	8	17.195,02
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-
IV. Deudas a corto plazo	8	205.000,00
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)		**403.635,46**
C) PATRIMONIO NETO		**1.902.538,14**
C-1) FONDOS REEMBOLSABLES		**1.902.538,14**
I) Capital	7	**1.997.501,00**
Escriturado		1.997.501,00
II) Reservas		(2.601,51)
VII) Aportaciones de socios		-
VIII) Resultado del ejercicio	3	**(92.361,35)**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C)		**2.306.173,60**

GENIVS INSULAE, SICC, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2025

Euros

CUENTAS DE ORDEN	Notas	2025
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 participes		-
7. Otros riesgos y compromisos		-
2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN	**10**	**1.997.501,00**
1. Patrimonio total comprometido		12.560.001,00
2. Patrimonio comprometido no exigido		(10.562.500,00)
3. Activos fallidos		-
4. Pérdidas fiscales a compensar		-
5. Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)		-
6. Deterioro capital inicio grupo		-
7. Otras cuentas de orden		-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN (1+2)		**1.997.501,00**

GENIVS INSULAE, SICC, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondientes al ejercicio anual comprendido entre el 27 de febrero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025

	Notas	Euros 2025
1. Ingresos financieros (+)		-
1.1. Intereses, dividendos y rendimientos asimilados		-
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 (+/-)		-
4.1. Comisiones y otros ingresos percibidos (+)		-
4.1.1 De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo		-
4.1.2 Otras comisiones e ingresos		-
4.2. Comisiones satisfechas (-)	11.2	**(61.584,77)**
4.2.1. Comisión de gestión		(57.023,02)
4.2.2. Otras comisiones y gastos		(4.561,75)
MARGEN BRUTO		**(61.584,77)**
5. Gastos de Personal (-)		-
6. Otros gastos de explotación (-)	11.1	(30.776,58)
7. Amortización del inmovilizado (-)		-
8. Excesos de provisiones (+)		-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(92.361,35)**
9. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-
10. Deterioro de resto de activos (neto) (+/-)		-
11. Otros (+/-)		-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(92.361,35)**
12. Impuesto sobre beneficios (-)	9	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(92.361,35)**

GENIVS INSULAE, SICC, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio comprendido entre el 27 de febrero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

a) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio comprendido entre el 27 de febrero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025

	Euros
	2025
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(92.361,35)
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	-
VI. Por valoración de instrumentos financieros.	-
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.	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	(92.361,35)

b) Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio comprendido entre el 27 de febrero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025

	Euros							
	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del Ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambios de valor	Total
V. SALDO INICIAL AL 27 DE FEBRERO DE 2025	-	-	-	-	-	-	-	-
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	(92.361,35)	-	-	(92.361,35)
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Aumentos de capital	1.997.501,00	-	-	-	-	-	-	1.997.501,00
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	-	(2.601,51)	-	-	-	-	-	(2.601,51)
V. SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	**1.997.501,00**	**(2.601,51)**	**-**	**-**	**(92.361,35)**	**-**	**-**	**1.902.538,14**

GENIVS INSULAE, SICC, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio comprendido entre el 27 de febrero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Notas	Euros 2025
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	(92.361,35)
2. Ajustes del resultado.		-
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 (+/-)		-
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		-
3. Cambios en el capital corriente.		198.635,46
a) Existencias (+/-)		-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-
c) Otros activos corrientes (+/-)		-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		17.195,02
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		181.440,44
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		-
a) Pagos de intereses (-)		-
b) Cobros de dividendos (+).		-
c) Cobros de intereses (+).		-
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		-
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		106.274,11
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)		(200.003,00)
a) Empresas del grupo y asociadas		-
b) Inmovilizado intangible		-
c) Inmovilizado material		-
d) Inversiones inmobiliarias		-
e) Otras activos financieros		-
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		(200.003,00)
g) Otros activos		-
7. Cobros por desinversiones (+)		-
a) Empresas del grupo y asociadas		-
b) Inmovilizado intangible		-
c) Inmovilizado material		-
d) Inversiones inmobiliarias		-
e) Otras activos financieros		-
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		-
g) Otros activos		-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (+6/-7)		(200.003,00)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.994.899,49
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		1.997.501,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		-
e) Gastos contra patrimonio (-)		(2.601.51)
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		205.000,00
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 (+)		205.000,00
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)		2.199.899,49
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		2.106.170,60
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6	2.106.170,60

GENIVS INSULAE, SICC, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 27 de febrero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

GENIVS INSULAE, SICC, S.A. (en adelante la Sociedad), es una Sociedad de Inversión colectiva Cerrada constituida el 27 de febrero de 2025.

Con fecha 12 de septiembre de 2025, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV), comunicó a la Sociedad su inscripción en el Registro de Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado de la CNMV con el número 67.

La dirección, administración y representación de la Sociedad corresponde a la Sociedad Gestora, que es Alaluz Capital, SGIIC, 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 245 y domicilio social en Plaza de la Independencia nº 8, 3 drcha - 28001 Madrid (Madrid).

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

Constituye el objeto social de la Sociedad la inversión en todo tipo de activos financieros y no financieros. En especial: a) La promoción de viviendas, toda clase de edificaciones de cualquier naturaleza y equipamientos del suelo, y su explotación en régimen de propiedad, arrendamiento, derecho de superficie o derechos reales administrativos o concesionales. b) En todo tipo de entidades cuya actividad sea la de promoción de viviendas, toda clase de edificaciones y equipamientos de suelo. c) La tenencia de acciones y participaciones de otras compañías con arreglo a la política de inversión definida en el artículo 18 en los términos previstos en la normativa de aplicación. d) Adquisición y rehabilitación de todo tipo de viviendas.

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 C.N.M.V., 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 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 Miembros del Consejo de Administración de la Sociedad estiman que las cuentas anuales del ejercicio 2025 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas.

2.2 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Miembros del Consejo de Administración 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

Tal y como se indica en la Nota 1 de estas cuentas anuales, la Sociedad ha sido constituida el 27 de febrero de 2025, por lo que su ejercicio corresponde al ejercicio comprendido entre esta fecha y el 31 de diciembre de 2025. Dado que éste es el primer ejercicio de actividad de la Sociedad, no se incluyen cifras comparativas.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

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

	2025
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(92.361,35)
Total distribuible	**(92.361,35)**
Aplicación	
A resultados negativos	(92.361,35)
Total distribuido	**(92.361,35)**

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

Tras el reconocimiento inicial los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por el valor razonable de cada uno de los valores e instrumentos de su cartera de activos financieros disponibles para la venta. Los activos se valorarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán 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 imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas no cotizadas, 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 ha determinado utilizando el criterio del patrimonio neto o valor teórico contable que corresponde a las inversiones.

También se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Los intereses devengados de inversiones clasificadas como dudosas se registran únicamente en el momento de su cobro.

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.

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.

Deterioro de activos financieros

La Sociedad evalúa, al menos semestralmente, si los activos financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

- Activos financieros contabilizados al coste amortizado: 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.

- Inversiones en el patrimonio de empresas de grupo, multigrupo y asociadas: Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de una inversión no es recuperable. El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se tomará en consideración el valor razonable de la inversión en los términos que se han detallado anteriormente para los activos financieros contabilizados a valor razonable.

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 irrecuperable 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, asimismo, 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.

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 Entidad 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 Entidad 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 Entidad 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 Entidad procede a evaluar los activos por impuestos diferidos reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación la Entidad 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 Entidad 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 la Sociedad Gestora y a los miembros del Consejo de Administración, y su promotor, Metropolitan House BCN Residential, S.L. (Nota 12).

5. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025, primer ejercicio social de la Sociedad, los activos financieros registrados corresponden, fundamentalmente, a fianzas constituidas a largo plazo por importe de 200.003,00 euros y a tesorería mantenida en entidades de crédito por importe de 2.106.170,60 euros.

A la fecha de cierre, la Sociedad no mantiene participaciones en instrumentos de patrimonio, valores representativos de deuda, derivados ni otras inversiones financieras temporales o permanentes. Asimismo, dado que se trata del primer ejercicio, no se presentan cifras comparativas del ejercicio anterior.

6. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Euros
	2025
Cuentas a la vista en entidades financieras	
Cuentas corrientes a la vista	2.106.170,60
	2.106.170,60

El saldo al 31 de diciembre de 2025 del epígrafe de "Cuentas corrientes a la vista" corresponde íntegramente a una cuenta corriente abierta en Banco Inversis en euros. Las cuentas corrientes de la Sociedad no están remuneradas.

7. FONDOS PROPIOS

7.1 Capital escriturado

A 27 de febrero de 2025, fecha de constitución, el capital de la Sociedad estaba compuesto por 60.000 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una.

Al 31 de diciembre de 2025, el capital de la Sociedad estaba compuesto por 1.997.501 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, no estando admitidas a cotización en bolsa.

Durante el ejercicio, la Sociedad realizó una llamada de capital a nuevos inversores por importe equivalente al 15,50% del compromiso asumido. En concreto, con fecha 16 de diciembre de 2025 se acordó requerir a MONTSUNT, S.A., titular de acciones de la clase B de GENIVS INSULAE SICC, S.A., el desembolso de 1.937.500,00 euros, sobre un compromiso total de 12.500.000,00 euros. Dicha llamada de capital se efectuó en euros y se encuentra vinculada a la clase GENIVS INSULAE SICC/AC B, identificada con ISIN GENIVSCB.

La distribución de los partícipes al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	% Participación 2025
RAFAEL ANGULO CORDERO	0,07%
MARÍA CARMEN SANZ JIMÉNEZ	0,50%
RAFAEL ANGULO RUIZ	0,11%
HUGO SINTES PONS	0,05%
JAVIER FERNÁNDEZ MIÑARRO	0,05%
SANTIAGO RUBÉN MÍNGUEZ PÉREZ	0,15%
MARÍA CARMEN SANZ JIMÉNEZ	0,00%
MONTSUNT S.A.	99,52%

7.2 Reservas

Al 31 de diciembre de 2025, primer ejercicio social de la Sociedad, el epígrafe de reservas recoge íntegramente los importes relacionados con los gastos de constitución incurridos en el proceso de puesta en marcha de la Sociedad. En consecuencia, no existen, a la fecha de cierre, otras reservas generadas por aplicación de resultados de ejercicios anteriores, al tratarse del primer ejercicio económico. Al 31 de diciembre de 2025 la reserva legal no ha alcanzado el mínimo legalmente establecido.

8. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Euros
	2025
Pasivos financieros corrientes	181.440,44
Periodificaciones	17.195,02
Acreedores y cuentas a pagar	205.000,00
Deudas a corto plazo	**403.635,46**

Con fecha 22 de julio de 2025, Genivs Insulae, SICC, S.A. suscribió un contrato de préstamo mercantil, en calidad de prestataria, por importe de 205.000 euros, con el objetivo de disponer de los fondos necesarios para atender los compromisos económicos derivados de su participación en una licitación pública convocada por la Comunidad de Madrid para la cesión de suelo de titularidad pública destinado al desarrollo y promoción de vivienda protegida.

8.1 Pasivos financieros corrientes

El epígrafe "Acreedores y cuentas a pagar" se corresponde a facturas pendientes de pago. El importe de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 asciende a 17.195,02 euros, correspondientes a una factura de Pérez-Llorca Abogados, S.L.P. y otra de Agencia Europa Press S.A.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad mantiene registradas periodificaciones de gastos por importe total de 181.440,44 euros. Dicho importe incluye, principalmente, 125.000,00 euros en concepto de comisión de la sociedad gestora por suscripción de partícipes cobradas por la Sociedad y que pertenecen a la Sociedad Gestora, 43.338,09 euros correspondientes a la comisión de la sociedad gestora, 7.500,00 euros por servicios de auditoría, 4.561,75 euros por comisión de depositario y 1.040,60 euros relativos a tasas de la CNMV. Estas periodificaciones se han registrado atendiendo al principio de devengo, imputándose el gasto al ejercicio en que se ha generado, con independencia del momento en que se produzca su pago efectivo.

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 imponibles 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 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 Miembros del Consejo de Administración 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 entre el beneficio 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
Resultado contable antes de Impuestos	(92.361,35)
Otros ajustes	-
Diferencias permanentes	-
Resultado contable ajustado	**(92.361,35)**
Diferencias temporales	-
Base imponible del ejercicio	**(92.361,35)**
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores	-
Base imponible fiscal	**(92.361,35)**

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
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(92.361,35)
Impuesto sobre Sociedades	-
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporarias	-
Compensación de bases imponibles negativa	-
Base imponible (resultado fiscal)	**(92.361,35)**

10. CUENTAS DE ORDEN

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

	Euros
	2025
Patrimonio total comprometido	12.560.001,00
Patrimonio comprometido no exigido	(10.562.500,00)
Total Otras Cuentas de Orden	**1.997.501,00**

Al 31 de diciembre de 2025 el epígrafe "Patrimonio total comprometido" recogía el importe de los compromisos firmados por los accionistas de la Sociedad.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación del ejercicio comprendido entre el 27 de febrero y el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Euros
	2025
Servicios de profesionales independientes	20.195,82
Gastos por servicios de consultoría	1.936,00
Auditoría	7.500,00
Registro Mercantil	104,16
Tasas	1.040,60
Total Otros Gastos de Explotación	**30.776,58**

11.2 Comisiones satisfechas

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha satisfecho comisiones de gestión fija por importe total de 57.023,02 euros. Asimismo, se han devengado comisiones de depositario por importe total de 4.561,75 euros. Dichas comisiones se encuentran registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, atendiendo al principio de devengo y conforme a las condiciones establecidas en la documentación constitutiva y contractual de la Sociedad.

12. OTRA INFORMACIÓN

Aspectos medioambientales

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad 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.

Remuneraciones y saldos con los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2025, 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 Miembros del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2025 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los miembros del Consejo de Administración por daños ocasionados en el ejercicio del cargo.

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

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

Transacciones y saldos con partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha devengado comisiones de gestión con la Sociedad Gestora por importe de 57.023,02 euros, registradas en el epígrafe "Comisiones satisfechas" de la cuenta de resultados, de los cuales se encuentran pendiente de pago 43.338,09 euros. Por otro lado, dentro del epígrafe "Periodificaciones" se encuentra registrado 125.000,00 euros en concepto de comisiones de suscripción cobradas por la Sociedad que corresponden a la Sociedad Gestora.

Al 31 de diciembre de 2025 Genivs Insulae, SICC, S.A., en calidad de prestataria, mantiene un préstamo mercantil con Metropolitan House BCN Residential, S.L. por importe de 205.000 euros.

Remuneración a los auditores

Los honorarios devengados por los auditores por la revisión de las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2025 han ascendido a 7.500,00 euros. No se han facturado a la Sociedad, por parte de Grant Thornton SL.

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
(Días)	
Periodo medio de pago a proveedores	35,01 días
Ratio de operaciones pagadas	57,53
Ratio de operaciones pendientes de pago	3,53
(Euros)	
Total pagos realizados	41.228,09€
Total pagos pendientes	17.195,02€

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 8 facturas, las cuales representan un 58,29% del total de facturas recibidas con un importe total de 41.228,09 euros, que representa un 100% del volumen facturado, en un periodo inferior o igual al máximo establecido en la normativa de morosidad.

13. 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.

13.1. 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.

13.1.1. 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.

13.1.2. Riesgo de tipo de cambio

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

13.1.3. 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 2024 corresponden a sociedades no cotizadas. La adquisición de acciones de empresas no cotizadas debe ser aprobada por la Sociedad Gestora. La política del Sociedad respecto a la inversión es la definida en el Acuerdo de Accionistas del Sociedad.

13.2. 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.

13.3. 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 2024, la Sociedad cumple dichos requisitos legales.

14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el cierre del ejercicio 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo digno de mención.

GENIVS INSULAE, SICC, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 27 de febrero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025

GENIVS INSULAE, SICC, S.A.

Informe de Gestión
Ejercicio comprendido entre el 27 de febrero (fecha de constitución) y 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 Miembros del Consejo de Administración 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

El ejercicio 2025 ha constituido el primer ejercicio social de la Sociedad. Durante este periodo, la actividad se ha centrado principalmente en la puesta en marcha de la estructura societaria, operativa y administrativa necesaria para el desarrollo de su objeto social, así como en la organización de los medios y procedimientos precisos para la futura identificación, análisis y ejecución de oportunidades de inversión.

De conformidad con su objeto social, la Sociedad tiene por finalidad la inversión en todo tipo de activos financieros y no financieros y, en particular, la inversión directa o indirecta en activos y proyectos vinculados al sector inmobiliario, incluyendo la promoción de viviendas, edificaciones de distinta naturaleza, equipamientos del suelo, adquisición y rehabilitación de viviendas, así como la tenencia de acciones y participaciones en entidades cuya actividad se enmarque dentro de dichos sectores, todo ello con arreglo a la política de inversión definida estatutariamente y a la normativa aplicable.

A 31 de diciembre de 2025, los activos financieros registrados por la Sociedad corresponden, fundamentalmente, a fianzas constituidas a largo plazo y a tesorería mantenida en entidades de crédito.

En consecuencia, durante el ejercicio 2025 la Sociedad no ha materializado inversiones en participaciones societarias, activos financieros de inversión, activos inmobiliarios o proyectos de promoción o rehabilitación, habiéndose concentrado su actividad en las actuaciones preparatorias propias de su fase inicial y en la conservación de los recursos financieros necesarios para acometer futuras inversiones.

La evolución del negocio durante el primer ejercicio debe analizarse teniendo en cuenta el carácter inicial de la actividad de la Sociedad, así como el proceso de preparación y estructuración previo al despliegue efectivo de su estrategia inversora.

Uso de instrumentos financieros

La Sociedad no cuenta con instrumentos financieros de autocartera.

Informe sobre las actividades en I+D

Dado su objeto social, la Sociedad no ha desarrollado actividad alguna relacionada con la investigación y el desarrollo.

Acciones propias

No aplicable.

Informe sobre la actividad medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad 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.

Gestión del riesgo

En la Nota 14 de 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

En relación con la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, y 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, se incluye a continuación el detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

(Días)	2025
Periodo medio de pago a proveedores	35,01 días
Ratio de operaciones pagadas	57,53
Ratio de operaciones pendientes de pago	3,53
(Euros)	
Total pagos realizados	41.228,09€
Total pagos pendientes	17.195,02€

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 8 facturas, las cuales representan un 58,29% del total de facturas recibidas con un importe total de 41.228,09 euros, que representa un 100% del volumen facturado, en un periodo inferior o igual al máximo establecido en la normativa de morosidad.

Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio

Desde la fecha de cierre del ejercicio 2025 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no han ocurrido acontecimientos adicionales a los antes mencionados que pudieran tener un impacto significativo en dichas cuentas anuales y no hayan sido desglosados en esta memoria.