Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025
Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.:

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046
Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3.ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El objeto principal de la Sociedad Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A. consiste en la toma de participaciones temporales en el capital de empresas (nota 1) cuya valoración es estimada por Santander Alternative Investments, S.G.I.I.C., S.A.U. como Sociedad gestora de la Sociedad. Para la realización de dichas valoraciones se aplican las técnicas de valoración indicadas en las notas 4 y 8 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.

Identificamos esta área como el aspecto más relevante a considerar en la auditoría de la Sociedad por la relevancia que tiene en el balance, así como el posible deterioro asociado a dichas inversiones.

A continuación, se describen los principales procedimientos de auditoría realizados para comprobar la valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo de la Sociedad:

- Hemos obtenido un entendimiento de los procedimientos, criterios y métodos empleados por la Sociedad gestora de la Sociedad en la determinación de la valoración de las inversiones de este, al objeto de considerar si son adecuados y se aplican de manera consistente.

- Adicionalmente hemos realizado procedimientos sobre el proceso de valoración y el registro contable de las transacciones asociadas con las inversiones de la Sociedad, entre los que destacan los siguientes:

  - Obtención de un detalle de las participaciones mantenidas a 31 de diciembre de 2025 y entendimiento de las principales variaciones producidas durante el ejercicio.

  - Análisis del método de valoración aplicado a las inversiones en función de las políticas de valoración establecidas y la normativa aplicable.

  - Obtención y análisis, junto con nuestros expertos internos, del informe de valoración emitido por un experto independiente sobre las inversiones de la Sociedad.

Como resultado de los procedimientos anteriores, no se han identificado diferencias, fuera de un rango razonable, referente a la valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo de la Sociedad.

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 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/18286
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

Javier Pato Blázquez (22313)

11 de junio de 2026

TIMBRE DEL ESTADO



005884285

CLASE 8.ª

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	2025
A) ACTIVO CORRIENTE		**796 470,58**
I. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	**755 374,12**
II. Periodificaciones	7	**40 308,42**
III. Inversiones financieras a corto plazo		-
1. Instrumentos de patrimonio		-
2. Préstamos y créditos a empresas		-
3. Valores representativos de deuda		-
4. Derivados		-
5. Otros activos financieros		-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-
V. Deudores	9	**788,04**
VI. Otros activos corrientes		-
B) ACTIVO NO CORRIENTE		**17 291 727,44**
I. Activo por impuesto diferido		-
II. Inversiones financieras 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		-
3. Valores representativos de deuda		-
4. Derivados		-
5. Otros activos financieros		-
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	**17 291 727,44**
1. Instrumentos de patrimonio		**17 291 727,44**
1.1 De entidades objeto de capital riesgo	8	17 291 727,44
1.2 De otras entidades		-
2. Préstamos y créditos a empresas		-
3. Valores representativos de deuda		-
4. Derivados		-
5. Otros activos financieros		-
IV. Inmovilizado material		-
V. Inmovilizado intangible		-
VI. Otros activos no corrientes		-
TOTAL ACTIVO (A+B)		**18 088 198,02**

Las Notas 1 a 19, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025.

TIMBRE DEL ESTADO



005884286

CLASE 8.ª

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	2025
A) PASIVO CORRIENTE		**5 069 111,63**
I. Periodificaciones		-
II. Acreedores y cuentas a pagar	10	33 064,51
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-
IV. Deudas a corto plazo	11	5 036 047,12
V. Provisiones a corto plazo		-
VI. Otros pasivos corrientes		-
B) PASIVO NO CORRIENTE		-
I. Periodificaciones		-
II. Pasivo por impuesto diferido		-
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas largo plazo		-
IV. Deudas a largo plazo		-
V. Provisiones a largo plazo		-
VI. Otros pasivos no corrientes		-
TOTAL PASIVO (A+B)		**5 069 111,63**
C) PATRIMONIO NETO		**13 019 086,39**
C-1) FONDOS REEMBOLSABLES	12	**13 019 086,39**
I) Capital		1 200 000,00
Escriturado		1 200 000,00
Menos: Capital no exigido		-
II) Partícipes		-
III) Prima de emisión		1 300 000,00
IV) Reservas		-
V) Instrumentos de capital propios (-)		-
VI) Resultados de ejercicios anteriores (+/-)		11 405 000,00
VII) Otras aportaciones de socios		(885 913,61)
VIII) Resultado del ejercicio (+/-)	15	-
IX) Dividendo a cuenta (-)		-
X) Otros instrumentos de patrimonio neto		-
C-2) AJUSTES POR VALORACION EN PATRIMONIO NETO		-
I) Activos financieros disponibles para la venta		-
II) Operaciones de cobertura		-
III) Otros		-
C-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C)		**18 088 198,02**

Las Notas 1 a 19, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025.

TIMBRE DEL ESTADO



005884287

CLASE 8.ª

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

CUENTAS DE ORDEN	Nota	2025
1. CUENTAS DE RIESGO Y COMPROMISO		**437 368,79**
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. Compromiso 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	11	437 368,79
2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN		**87 236 425,61**
1. Patrimonio total comprometido	12	50 000 000,00
2. Patrimonio comprometido no exigido	12	36 095 000,00
3. Activos fallidos		-
4. Pérdidas fiscales a compensar		-
5. Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)	8	1 141 425,61
6. Deterioro capital inicio grupo		-
7. Otras cuentas de orden		-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN (1+2)		**87 673 794,40**

Las Notas 1 a 19, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025.

TIMBRE DEL ESTADO



005884288

CLASE 8.ª

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

	Nota	2025
1. Ingresos financieros (+)		**2 171,45**
1.1 Intereses, dividendos y rendimientos asimilados		-
1.2 Otros ingresos financieros	6	2 171,45
2. Gastos financieros (-)		**(7 255,82)**
2.1 Intereses y cargas asimiladas	11	(6 306,04)
2.2 Otros gastos financieros		(949,78)
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	13	**(834 095,23)**
4.1 Comisiones y otros ingresos percibidos (+)		1 770,78
4.1.1 De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo		-
4.1.2 Otras comisiones e ingresos		1 770,78
4.2 Comisiones satisfechas (-)	13	(835 866,01)
4.2.1 Comisión de gestión		(253 150,69)
4.2.2 Otras comisiones y gastos		(582 715,32)
MARGEN BRUTO		**(839 179,60)**
5. Gastos de personal (-)		-
6. Otros gastos de explotación (-)	14	**(43 734,34)**
7. Amortización del inmovilizado (-)		-
8. Excesos de provisiones (+)		**0,33**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(882 913,61)**
9. Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-
10. Deterioro de resto de activos (neto) (+/-)		-
11. Otros (+/-)		**(3 000,00)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(885 913,61)**
12. Impuesto sobre beneficios (-)	15	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(885 913,61)**

Las Notas 1 a 19, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

TIMBRE DEL ESTADO



005884289

CLASE 8.ª

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos

	Nota	2025
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	15	(885 913,61)
B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-
I. Por valoración de 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		-
C) 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		-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(885 913,61)

Las Notas 1 a 19, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

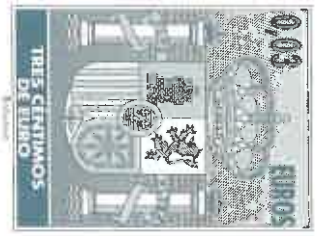
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

CLASE 8.ª

TIMBRE DEL ESTADO

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	Fondos Reembolsables							
	Capital	Prima de emisión	Otras aportaciones de socios	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total fondos reembolsables	Ajustes por valoración	Total patrimonio neto
CONSTITUCIÓN	**300 000,00**	-	-	-	-	**300 000,00**	-	**300 000,00**
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	-	-	(885 913,61)	(885 913,61)	-	(885 913,61)
Otras variaciones del patrimonio neto	900 000,00-	1 300 000,00	11 405 000,00	-	-	13 605 000,00.	-	13 605 000,00
Aumentos de capital	1 200 000,00	1 300 000,00	-	-	-	2 500 000,00	-	2 500 000,00
Reducciones de capital	(300 000,00)	-	-	-	-	(300 000,00)	-	(300 000,00)
Traspasos entre partidas de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
Resto de incrementos / (reducciones) del patrimonio neto	-		- 11 405 000,00	-	-	11 405 000,00	-	11 405 000,00
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025	**1 200 000,00**	**1 300 000,00**	**11 405 000,00**		**(885 913,61)**	**13 019 086,39**	-	**13 019 086,39**



00588429O

Las Notas 1 a 19, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª



005884291

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

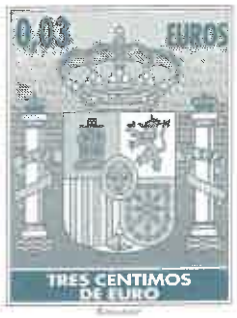
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025

(Expresado en euros)

	Nota	2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**4 142 101,56**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	15	(885 913,61)
Ajustes del resultado		2 171,45
Amortización del inmovilizado		-
Correcciones valorativas por deterioro		-
Variación de provisiones		-
Imputación de subvenciones		-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-
Ingresos financieros		2 171,45
Gastos financieros		-
Diferencias de cambio		-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-
Otros ingresos y gastos		-
Cambios en el capital corriente		5 028 015,17
Deudores y otras cuentas a cobrar	9	(788,04)
Otros activos corrientes		(40 308,42)
Acreedores y otras cuentas a pagar	10	33 064,51
Otros pasivos corrientes		5 036 047,12
Otros activos y pasivos no corrientes		-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2 171,45)
Pagos de intereses		-
Cobros de dividendos		-
Cobros de intereses		(2 171,45)
Cobros / pagos por impuesto sobre beneficios		-
Otros cobros / pagos		-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(17 291 727,44)**
Pagos por inversiones		(17 291 727,44)
Inversiones financieras	7	(17 291 727,44)
Empresas del grupo y asociadas		-
Inmovilizado intangible		-
Inmovilizado material		-
Otros activos		-
Cobros por desinversiones		-
Inversiones financieras		-
Empresas del grupo y asociadas		-
Inmovilizado intangible		-
Inmovilizado material		-
Otros activos		-

Las Notas 1 a 19, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

TIMBRE DEL ESTADO



005884292

CLASE 8.ª

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025

(Expresado en euros)

	Nota	2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**13 905 000,00**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	12	13 905 000,00
Emisión de instrumentos de patrimonio		14 205 000,00
Amortización de instrumentos de patrimonio		(300 000,00)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-
Emisión de deudas con entidades de crédito		-
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		-
Emisión de otras deudas		-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas		-
Devolución y amortización de otras deudas		-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**755 374,12**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	6	755 374,12

Las Notas 1 a 19, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª



005884293

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

1. Actividad e información de carácter general

a) Actividad

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 30 de enero de 2025 como Sociedad de Capital Riesgo. La Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante C.N.M.V.) aprobó su registro oficial el 30 de mayo de 2025 con el número 748, adquiriendo, a efectos legales, la consideración de Sociedad de Capital Riesgo a partir de entonces.

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 0, folio 0 inscripción 1 con hoja M-849244 y NIF A75847947.

Su domicilio social se encuentra en Paseo de la Castellana, 24, 28046 Madrid.

El objetivo principal de la Sociedad, de acuerdo con el artículo 9 apartado 1 y, en particular, apartado 2.a) de la Ley 22/2014, consiste en generar valor para sus Accionistas mediante la toma de participaciones temporales en valores emitidos por empresas cuyo activo esté constituido en más de un cincuenta por ciento (50%) por inmuebles , siempre que al menos los inmuebles que representen el ochenta y cinco por ciento (85%) del valor contable total de los inmuebles de la entidad participada estén afectos, ininterrumpidamente durante el tiempo de tenencia de los valores, al desarrollo de una actividad económica, en los términos previstos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. Asimismo, y de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 22/2014, la Sociedad podrá invertir en otras entidades de capital riesgo o en entidades extranjeras similares.

En particular, la principal tipología de los activos inmobiliarios en los que invertirán las Entidades Participadas serán los siguientes: (i) residencias para estudiantes y/o (ii) residencias/colivings para jóvenes profesionales, directivos y mandos intermedios de organizaciones empresariales. Dichas residencias/colivings estarán afectas al desarrollo de una actividad económica de conformidad con lo establecido en la Ley 22/2014 y la normativa fiscal aplicable, y en los mismos se prestarán diferentes servicios de valor añadido adicionales al alojamiento en habitaciones de dichas residencias. La toma de participaciones en valores emitidos por las Entidades Participadas se realizará, entre otros, mediante inversiones directas o indirectas, o acuerdos de coinversión y/o de sindicación de inversiones en las Entidades Participadas.

Para el desarrollo de su objeto, la Sociedad podrá conceder préstamos participativos, así como otras formas de financiación a las Entidades Participadas como se recoge en la Ley 22/2014.

El objetivo de la Sociedad es lograr la mayor rentabilidad ajustada al riesgo de sus Compromisos Totales en Entidades Participadas. Para ello, la Sociedad podrá invertir, de acuerdo con lo estipulado anteriormente, en una cuantía superior a sus Compromisos Totales, si bien la suma de dichas inversiones no podrá superar ciento treinta por ciento (130%) de los Compromisos Totales y, en ningún caso podrá solicitarse a los Accionistas un desembolso superior al 100% de sus respectivos Compromisos de Inversión.

Sin perjuicio de lo anterior, los importes mantenidos como tesorería de la Sociedad tales como los importes desembolsados por Accionistas con carácter previo a la ejecución de una inversión, o los importes percibidos por la Sociedad como resultado de una desinversión, dividendos o cualquier otro tipo de distribución y hasta el momento de su distribución a los Accionistas, podrán ser invertidos en depósitos bancarios u otros activos líquidos, con sujeción a la legislación aplicable vigente en cada momento, incluyendo entidades gestionadas por la Sociedad Gestora.

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

Se realizarán Inversiones en Entidades Participadas, sin otras restricciones que las establecidas en el apartado a) del artículo 9.2 de la Ley 22/2014, esto es, Inversiones enfocadas en el sector inmobiliario.

La Sociedad realizará sus Inversiones en los países pertenecientes al Espacio Económico Europeo, así como Suiza y el Reino Unido, si bien se buscará que predominen, sin carácter limitativo, las Inversiones realizadas en España y Portugal.

Los porcentajes generales máximos y mínimos que se pretenden ostentar son los siguientes:

i) Límites por sectores: no se establecen límites máximos ni mínimos por sectores dentro del ámbito sectorial de inversión de la Sociedad descrito con anterioridad.

ii) Límites por áreas geográficas: no se establecen límites máximos ni mínimos por áreas geográficas dentro del ámbito geográfico de inversión de la Sociedad descrito con anterioridad.

iii) Límites de diversificación por fase de desarrollo de las Inversiones: no se establecen límites máximos ni mínimos por fases de desarrollo.

iv) Límite por tamaño de las Inversiones: no se establecen límites máximos ni mínimos por tamaño de Entidades Participadas.

v) Porcentajes de participación: la Sociedad no invertirá más del veinticinco por ciento (25%) de sus Compromisos Totales en una misma Entidad Participada, ni más del treinta y cinco por ciento (35%) en una misma Entidad Participada y sus Afiliadas.

Sin perjuicio de lo anterior, durante los tres primeros años desde la Fecha de Cierre Inicial se establece un periodo transitorio en el que no aplicarán las limitaciones de diversificación dispuestas en la Ley 22/2014.

Con carácter general, las Inversiones de la Sociedad se mantendrán hasta la finalización del Periodo de Inversión.

No obstante, cuando la Sociedad Gestora lo estime conveniente, podrá enajenar posiciones de la Sociedad en las Entidades Participadas durante el Período de Inversión cuando aprecie circunstancias que así lo aconsejen.

El periodo de inversión será el periodo transcurrido desde la fecha en la que, a discreción de la sociedad gestora, los primeros inversores distintos del partícipe promotor suscriban un compromiso de inversión en la sociedad hasta la fecha en la que se cumpla el cuarto aniversario de la fecha de cierre final:

i) La fecha en la que se cumpla el cuarto aniversario de la fecha de cierre final

ii) La fecha en la que no existan compromisos de inversión pendientes de desembolso por parte de los accionistas.

Si fuese necesario a juicio de la Sociedad gestora, esta podrá acordar la ampliación del periodo de inversión por un periodo adicional de un año.

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

En cumplimiento del artículo 7 del Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles, la Sociedad gestora manifiesta que la Sociedad no es un producto financiero sujeto a los artículos 8 y 9 del Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y Del Consejo de 27 de noviembre de 2019, sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros y, en consecuencia, declara que las inversiones subyacentes a este producto financiero no tienen en cuenta los criterios de la U.E. para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles.

La Sociedad es una Sociedad de Capital Riesgo administrada por la Sociedad Santander Alternative Investments, S.G.I.I.C., S.A. (en adelante, "la Sociedad gestora"), con domicilio social en Paseo de la Castellana 24, Madrid, que tiene las facultades para su representación, incluyendo la gestión de su patrimonio, así como la administración general y contable, y la representación de la Sociedad ante las Administraciones Públicas.

La Sociedad gestora fue constituida el 23 de mayo de 2023 y registrada como Sociedad gestora de instituciones de inversión colectiva e inscrita en el correspondiente registro administrativo de la C.N.M.V. con el número 287 el 7 de julio de 2023.

La Sociedad gestora percibirá de la Sociedad, como contraprestación por sus servicios, una comisión de gestión anual equivalente al 1,10%, con cargo al patrimonio de esta, que se calculará aplicando el porcentaje anteriormente indicado sobre la base de cálculo de la siguiente manera:

i) Durante los 12 primeros meses de vida de la sociedad, a contar desde el momento de la fecha de cierre inicial, sobre el importe de los compromisos totales de la sociedad.

ii) Durante el primer aniversario de la fecha de cierre inicial y en adelante, sobre el capital invertido en entidades participadas menos el coste de adquisición de las inversiones que hayan sido desinvertidas, siempre y cuando dicho importe no supere el importe de los compromisos totales de la Sociedad.

La comisión de gestión se devengará y calculará diariamente, abonándose por trimestres anticipados.

Durante el ejercicio comprendido entre el 30 de mayo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, la comisión de gestión ha sido del 1,10%.

Adicionalmente, la Sociedad gestora percibirá una comisión de éxito del 20,00% de la suma de los importes distribuidos a todos los accionistas a prorrata de su participación en la Sociedad por un importe equivalente a un interés anual del 8% (compuesto anualmente en cada aniversario de la fecha en la que se realizó el primer desembolso en la Sociedad, y calculada diariamente sobre la base de un año de 365 días) aplicado sobre los compromisos de inversión desembolsados y deduciendo importes que se hubieran distribuido previamente por la Sociedad en concepto de devolución de aportaciones o distribución de resultados a los accionistas. Al 31 de diciembre de 2025 no ha devengado comisión de éxito.

La Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad una comisión de suscripción sobre el Compromiso de Inversión correspondiente a cada inversor, que se abonará en la fecha del primer desembolso del Accionista en cuestión, y cuyo pago no supondrá una disminución de los Compromisos de Inversión pendientes de desembolso ni la suscripción de Acciones, cuyo importe será calculado aplicando un porcentaje del cero coma cincuenta por ciento (0,50%) sobre el importe total del Compromiso de Inversión suscrito por cada inversor.

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

La Entidad Depositaria de la Sociedad es Caceis Bank Spain, S.A. Dicha Entidad Depositaria debe desarrollar determinadas funciones de vigilancia, supervisión, custodia y administración para la Sociedad, de acuerdo con lo establecido en la normativa en vigor.

La Entidad Depositaria percibirá como contraprestación por su servicio de depositario, con cargo al patrimonio neto de la misma (la "Comisión de Depositaría"). La Comisión de Depositaría será la reflejada en la siguiente tabla, los datos están expresados en porcentaje sobre el patrimonio neto anual de la Sociedad:

	Porcentaje
Hasta 50 millones de euros	0,065%
Entre 50 y 200 millones de euros	0,055%
Más de 200 millones de euros	0,050%
Nueva inversión en activos no cotizados	600 euros por operación
Nuevas aportaciones de capital o desinversión	150 euros por operación

La Comisión de Depositaría se devengará diariamente y se liquidará con periodicidad trimestral.

La Sociedad, se encuentra regulada por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre y sucesivas modificaciones, por la que se regulan las E.C.R., otras Entidades de Inversión Colectiva de tipo Cerrado y las Sociedades gestoras de Instituciones 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 (la "LECR"), por el Real Decreto Legislativo de 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "LSC") y demás disposiciones vigentes o que las sustituyan en el futuro.

Adicionalmente, la Sociedad está sometida a la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la C.N.M.V., y sucesivas modificaciones.

En relación con la regulación indicada anteriormente, deben destacarse los siguientes aspectos:

El artículo 13 de la Ley 22/2014 y sucesivas modificaciones, se establece que las Sociedades y Fondos de Capital Riesgo deberán mantener, como mínimo, el 60 por 100 de su activo computable, definido de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 en los siguientes activos:

a) Acciones u otros valores o instrumentos financieros que puedan dar derecho a la suscripción o adquisición de aquellas y participaciones en el capital de empresas que se encuentren dentro de su ámbito de actividad principal de conformidad con el artículo 9.

b) 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 la empresa de modo que sea nula si la empresa no obtiene beneficios.

c) Otros préstamos participativos a empresas que se encuentren dentro de su ámbito de actividad principal, hasta el 30 por ciento del total del activo computable.

d) Facturas, préstamos, crédito y efectos comerciales de uso habitual en el ámbito del tráfico mercantil de empresas en las que la ECR ya tenga una participación a través de alguno de los instrumentos de las letras anteriores, hasta el 20 por ciento del total del activo computable. Las sociedades gestoras que gestionen ECR que inviertan en este tipo de activos deberán cumplir los requisitos establecidos en las letras a y b del artículo 4 bis.

e) Acciones o participaciones de ECR, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cumple con dichos requerimientos.

El artículo 16 de la citada Ley, establece que las Entidades de Capital Riesgo no podrán invertir más del 25% de su activo en una misma empresa, ni más del 35% en empresas pertenecientes al mismo grupo de sociedades, entendiéndose por tal el definido en el artículo 4 de la Ley 6/2023 de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha cumplido con el mencionado límite.

b) Hechos relevantes acontecidos durante el ejercicio

Durante el ejercicio comprendido entre el 30 de enero y el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad gestora ha requerido de los accionistas de la Sociedad la suscripción y desembolso de 1.500.000 euros en concepto de suscripción de acciones, 1.300.000 euros en concepto de prima de emisión y 11.405.000 euros en concepto de otras aportaciones de socios de sus respectivos compromisos de inversión. El total de desembolsos realizados asciende al 28% de los compromisos de inversión, por lo que el Patrimonio desembolsado a esa fecha asciende a 13.905.000 euros (una vez devueltos al promotor los 300.000 euros desembolsados por el mismo durante el ejercicio).

c) Fecha de formulación

El consejo de administración de la Sociedad, con fecha 25 de mayo de 2026, procede a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas, formuladas por los Administradores de la Sociedad, han sido preparadas a partir de los registros contables de ésta, habiéndose aplicado la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la C.N.M.V., y sucesivas modificaciones, con el objeto de mostrar la imagen fiel de su patrimonio, de su situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales se expresan en euros, salvo mención expresa al respecto.

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

b) Principios contables no obligatorios

La Sociedad no ha aplicado principios contables no obligatorios durante el ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025. En la elaboración de las presentes cuentas anuales se han seguido los principios contables y normas de valoración descritas en la Nota 4.
No hay ningún principio contable, ni ningún criterio de valoración obligatorio, con efecto significativo, que haya dejado de aplicarse en su elaboración.

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

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro, que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las previsiones actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Sin embargo, no cabe esperar que las estimaciones realizadas por la Sociedad causen un ajuste material en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

d) Corrección de errores

Al tratarse del ejercicio de constitución de la Sociedad no existen errores procedentes de ejercicios anteriores.

e) Comparabilidad de la información

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, los administradores de la Sociedad no presentan las cifras del ejercicio anterior al haber sido constituido el 30 de enero de 2025. Las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2025 se presentan atendiendo a la estructura y principios contables establecidos en la normativa vigente de la C.N.M.V.

f) Agrupación de partidas

Determinadas 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 se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Juicios y estimaciones

Las inversiones de la Sociedad en Entidades Participadas, que no se consideran empresas del grupo o asociadas a largo plazo, son valoradas en función del último valor liquidativo publicado por las Sociedades gestoras de éstas, tal y como indica la Norma 11ª de la Circular 11/2008, y sucesivas modificaciones.

h) Principio de empresa en funcionamiento

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas bajo el principio de empresa en funcionamiento al considerar los Administradores de la Sociedad que su actividad continuará en el futuro previsible. Por tanto, la aplicación de las normas contables no está encaminada a determinar el valor del Patrimonio Neto a efectos de su transmisión global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

3. Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, formulado por el Consejo de administración, para ser sometidas a la aprobación de la Junta general de accionistas es la siguiente:

	(Propuesta) 2025
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio	(885 913,61)
Distribución	
Resultados de ejercicios anteriores (+/-)	(885 913,61)
	(885 913,61)

4. Normas de registro y valoración

a) Clasificación de activos financieros

Los activos financieros a corto y a largo plazo se clasifican en el balance de situación de acuerdo con los siguientes criterios:

- Instrumentos de patrimonio

Incluye las inversiones en derechos sobre el patrimonio neto de entidades que no tengan consideración de partes vinculadas e incluye acciones con o sin cotización en un mercado regulado u otros valores tales como participaciones en Entidades de Capital Riesgo y entidades extranjeras similares e Instituciones de Inversión Colectiva o participaciones en Sociedades de Responsabilidad Limitada.

- Préstamos y créditos a empresas

Corresponde a los préstamos y otros créditos no comerciales concedidos a terceros incluidos los formalizados mediante efectos de giro.

- Valores representativos de deuda

Corresponde a las inversiones por suscripción o adquisición de obligaciones, bonos u otros valores de renta fija, incluidos aquellos que fijan su rendimiento en función de índices o sistemas análogos.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª



b) Registro y valoración de activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente, en general, por su valor razonable, que, salvo evidencia de lo contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Su valoración posterior en cada cierre contable se realiza de acuerdo con los siguientes criterios en función de su naturaleza:

i) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponde a los créditos por operaciones comerciales y a los créditos por operaciones no comerciales que son aquéllos que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, sus cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo. Se valoran por su coste amortizado que se corresponde con el importe al que inicialmente fue valorado el activo financiero menos los reembolsos de principal que se hayan producido, más o menos, según proceda, la parte imputada a la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante la utilización del tipo de interés efectivo, de la diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, menos cualquier reducción de valor por deterioro que haya sido reconocida.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y sin considerar las pérdidas por riesgo de crédito futuras. En su cálculo se incluyen las comisiones financieras que se cargan por adelantado en el momento de la concesión de la financiación. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo es el tipo estimado a la fecha en que se origina y para los instrumentos financieros a tipos de interés variable, es la tasa de rendimiento hasta la próxima revisión del tipo de referencia.

No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espera recibir en un plazo de tiempo inferior a un año, se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

ii) 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.

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

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

- Instrumentos de patrimonio de empresas no cotizadas

En los casos en que no se han producido transacciones recientes del propio valor en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, el valor razonable se determina, salvo mejor evidencia, utilizando el criterio del 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.

No obstante, lo anterior, la Sociedad Gestora utiliza como elemento de contraste otros modelos y técnicas de valoración generalmente admitidos en la práctica, siempre que 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.

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, disminuyen 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.

- 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.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tiene en balance ninguna inversión en capital inicio.

- Instrumentos de patrimonio cotizados

Se valoran a su valor razonable que es su valor de mercado en el mercado más representativo por volumen de negociación, considerando como tal el que resulta de aplicar el cambio oficial de cierre del día de referencia, si existe, o del día hábil inmediatamente anterior o al cambio medio ponderado si no existe precio oficial de cierre.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tiene en balance ningún instrumento de patrimonio cotizado.

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

- Valores representativos de deuda cotizados

  Se valoran a su valor razonable que es su precio de cotización en un mercado activo o al precio de la transacción más reciente si el precio de cotización no se encuentra disponible.

  Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tiene en balance ningún valor representativo de deuda cotizado.

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

Se considera empresa del grupo aquélla que constituye una unidad de decisión con la Sociedad, que se corresponde con aquélla para la que la Sociedad tiene, directa o indirectamente, capacidad de ejercer control. Dicha capacidad de ejercer control se manifiesta, en general, aunque no exclusivamente, por mantener una participación, directa o indirectamente, del 50% o más de los derechos de voto de la entidad participada. El control se entiende como el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad participada, con el fin de obtener beneficios de sus actividades y puede ejercerse, aunque no se mantenga el porcentaje de participación antes indicado.

Es una empresa multigrupo aquélla que, no siendo empresa del grupo, está controlada conjuntamente por la Sociedad y por otra u otras entidades no vinculadas con la misma y los negocios conjuntos. Se consideran negocios conjuntos los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades o partícipes realizan operaciones o mantienen activos de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecta requiere el consentimiento unánime de todos los partícipes, sin que tales operaciones o activos se encuentren integrados en estructuras financieras distintas de las de los partícipes.

Se considera empresa asociada aquélla en la que la Sociedad tiene una influencia significativa por tener una participación en la misma que, creando con ésta una vinculación duradera, esté destinada a contribuir a su actividad. Se presume, salvo prueba en contrario, que existe influencia significativa cuando la Sociedad, directa o indirectamente, mantiene una participación del 20% o más de los derechos de voto de la entidad participada.

Las Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En el epígrafe de Plusvalías latentes (netas efecto impositivo) de las cuentas de orden del balance de situación se incluyen las plusvalías latentes netas de impuestos, calculadas por comparación entre el coste de la inversión y su valor razonable calculado de igual forma a lo explicado para los Activos financieros disponibles para la venta en el apartado ii), anterior.

Las Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas que son consideradas de capital inicio, de acuerdo a los criterios indicados para los Activos financieros disponibles para la venta en el apartado anterior, se valoran 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 efecto impositivo) de las cuentas de orden del balance de situación.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (véase Nota 8).

iv) Acciones y participaciones en otras Entidades de Capital Riesgo

Se valoran por el último valor liquidativo publicado o valor difundido por 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.
Para llevar a cabo la valoración de las participaciones, la Sociedad gestora ha utilizado las valoraciones recibidas de las Entidades Participadas. Dichas valoraciones generalmente se rigen por los criterios de valoración publicados por la E.V.C.A. (European Venture Capital Association) para las Entidades Participadas.

Los estados financieros de las Entidades Participadas son auditados anualmente siendo además objeto de unas revisiones, no auditadas, de los estados financieros trimestrales y/o semestrales. En dichos estados financieros se recoge también la valoración de la cartera, la cual aparece en los estados financieros y/o notas relativas a los mismos, en función de las normativas contables aplicables en cada jurisdicción.

v) Activos financieros mantenidos para negociar

Corresponden a los activos financieros que se originan o adquieren con el propósito de venderlos a corto plazo, forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existen evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias a corto plazo y los derivados que no sean contratos de garantía financiera ni hayan sido designados como instrumentos de cobertura.

Los activos financieros mantenidos para negociar se valoran por su valor razonable, calculado de igual forma a lo explicado para los activos financieros disponibles para la venta en el apartado ii) anterior, sin deducir los costes de transacción e imputándose los cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tiene en balance ningún activo financiero mantenido para negociar.

c) Pérdidas por deterioro de activos financieros

Se realizan las correcciones valorativas necesarias, en general, con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que existe una evidencia objetiva de que el valor del activo se ha deteriorado.

Los criterios de determinación del deterioro de los activos financieros en función de su naturaleza son los siguientes:

i) Préstamos y partidas a cobrar

Se considera que existe deterioro cuando se produce una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros que puede estar motivada por la insolvencia del deudor. Las pérdidas por deterioro se calculan teniendo en cuenta los flujos de efectivo futuros estimados descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de reconocimiento.

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

ii) Activos financieros disponibles para la venta

Se considera que los Activos financieros disponibles para la venta se han deteriorado como consecuencia de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial y que ocasionan:

- En el caso de los instrumentos de deuda, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros que puede venir motivado por la insolvencia del deudor.

- En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En todo caso se presume que un instrumento financiero se ha deteriorado, salvo evidencia en contrario, cuando:

    - 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.

    - Si está cotizado, se ha producido una caída de un año y medio y de un 40% en la cotización.

La corrección valorativa por deterioro es la diferencia entre su coste 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 efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que existe evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si en ejercicios posteriores se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores se revierte con abono al Patrimonio neto.

iii) Capital Inicio

En el caso de deterioro del valor en activos financieros considerados de capital inicio, éste no se reconocerá si existe un dictamen del Consejo de Administración 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.

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

Se considera que las Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas se han deteriorado cuando existen evidencias objetivas de que el valor en libros de una inversión no es recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable que, salvo mejor evidencia, se basa en el valor razonable calculado tal y como se indica en el apartado anterior de Registro y valoración de los activos financieros.

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

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

Las correcciones valorativas por deterioro de las Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas que sean de capital-inicio se reflejan en el epígrafe de Deterioro capital inicio grupo de las cuentas de orden del balance de situación si dichas entidades están cumpliendo con su plan de negocio según dictamen del Consejo de Administración de la Sociedad. En caso contrario, las correcciones valorativas y, en su caso, su reversión, se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias como un gasto o un ingreso, respectivamente.

d) 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 el 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.

e) Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

En la valoración inicial de los activos financieros se registra 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 entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

f) Baja de activos financieros

Se da de baja un activo financiero o una parte del mismo cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del mismo, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En todo caso se dan de baja entre otros:

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

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

Cuando un activo financiero se da de baja por las dos primeras razones indicadas anteriormente, 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, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo y se incluye en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

g) Pasivos financieros

La Sociedad reconoce un pasivo financiero en su balance cuando se convierte en parte obligada de un contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

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

Los pasivos financieros se clasifican a efectos de su valoración como débitos y partidas a pagar, excepto cuando se trata de instrumentos derivados, que se tratan de manera análoga a los instrumentos derivados que son activos financieros o pasivos financieros mantenidos para negociar, que se tratan de manera análoga a los activos financieros mantenidos para negociar.

h) Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se incluyen los pasivos financieros por débitos por operaciones comerciales y no comerciales. Estos pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del balance de situación.

Estas deudas se reconocen inicialmente por su precio de adquisición que, salvo evidencia en contrario, equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción directamente atribuibles, registrándose posteriormente 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 espera pagar en un plazo no superior a un año se valoran por su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

i) Baja del balance de pasivos financieros

La Sociedad da 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 de efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

j) Provisiones y pasivos contingentes

Se consideran provisiones las obligaciones actuales de la Sociedad, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, que se encuentran claramente especificadas en cuanto a su naturaleza a la fecha de las Cuentas Anuales, pero resultan indeterminadas en cuanto a su importe o momento de cancelación, al vencimiento de las cuales y para cancelarlas, la Sociedad espera que deberá desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

Dichas obligaciones pueden surgir por los aspectos siguientes:

- Una disposición legal o contractual.
- Una obligación implícita o tácita, cuyo nacimiento se sitúa en una expectativa válida creada por la Sociedad frente a terceros respecto de la asunción de ciertos tipos de responsabilidades. Tales expectativas se crean cuando la Sociedad acepta públicamente responsabilidades, se derivan de comportamientos pasados o de políticas empresariales de dominio público.
- La evolución prácticamente segura de la regulación en determinados aspectos, en particular, proyectos normativos de los que la Sociedad no podrá sustraerse.

Son pasivos contingentes las obligaciones posibles de la Sociedad, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia está condicionada a que ocurra o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Los pasivos contingentes incluyen las obligaciones actuales de la Sociedad cuya cancelación no sea probable que origine una disminución de recursos que incorporan beneficios económicos o cuyo importe, en casos extremadamente raros, no pueda ser cuantificado con la suficiente fiabilidad.

Las provisiones y los pasivos contingentes se califican como probables cuando existe mayor verosimilitud de que ocurran que de lo contrario, posibles cuando existe menor verosimilitud de que ocurran que de lo contrario y remotos cuando su aparición es extremadamente rara.

La Sociedad incluye en las cuentas anuales todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales, sino que se informa sobre los mismos a no ser que se considere remota la posibilidad de que se produzca una salida de recursos que incorporen beneficios económicos.

Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las originan y son estimadas en cada cierre contable. Las mismas son utilizadas para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no tiene en el balance ninguna provisión ni pasivo contingente.

k) Patrimonio neto

Los instrumentos de patrimonio propio son las participaciones en que se encuentra dividido el patrimonio de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no ha adquirido instrumentos de patrimonio propio.

l) Reconocimiento de ingresos y gastos

El gasto por la gestión, administración y representación satisfecho por la Sociedad a la Sociedad gestora se reconoce en función de su devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias, de acuerdo con el Reglamento de Gestión suscrito entre ambas partes.

m) Flujos de efectivo y equivalentes

En el estado de flujos de efectivo se utilizan determinados conceptos que tienen las definiciones siguientes:

i) Flujos de efectivo que son las entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

ii) Actividades de explotación que son las actividades típicas de la Sociedad y otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación y los intereses pagados por cualquier financiación recibida.

iii) Actividades de inversión que son las correspondientes a la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

iv) Actividades de financiación que son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del Patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

n) Impuesto sobre beneficios

El Impuesto sobre beneficios se considera como un gasto, se registra en el epígrafe de Impuesto sobre beneficios de la cuenta de pérdidas y ganancias y está constituido por el gasto o ingreso por el impuesto corriente y el gasto o ingreso por el impuesto diferido. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el mismo.

El impuesto corriente se corresponde con la cantidad que satisface la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre beneficios, una vez consideradas las deducciones, bonificaciones y pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y no teniendo en cuenta las retenciones y pagos a cuenta.

El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias originadas por la diferente valoración, contable y fiscal, de los elementos patrimoniales. Las diferencias temporarias imponibles, que dan lugar a mayores cantidades a pagar o menores cantidades a devolver en ejercicios futuros, se reconocen como pasivos por impuestos diferidos. Las diferencias temporarias deducibles, que dan lugar a menores cantidades a pagar o mayores cantidades a devolver en ejercicios futuros, y los créditos por deducciones y bonificaciones pendientes de aplicar fiscalmente, se reconocen como activos por impuestos diferidos. Se consideran diferencias temporarias las derivadas de las variaciones de valor imputadas en el patrimonio neto de los activos financieros considerados como disponibles para la venta.

Los pasivos y activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de pérdidas y ganancias fiscales futuras, que permitan la aplicación de dichos pasivos y activos, respectivamente. La Sociedad no se reconoce ningún activo por impuesto diferido por reconocimiento de derechos por compensación de pérdidas fiscales.

o) Transacciones en moneda extranjera

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

Se consideran partidas monetarias la tesorería, los valores representativos de deuda, los préstamos participativos y otras financiaciones concedidas o recibidas con una cantidad determinada o determinable de unidades monetarias, así como los débitos y créditos ajenos a la cartera de instrumentos financieros.

Se consideran partidas no monetarias aquellas no incluidas como partidas monetarias, es decir, que se vayan a recibir o pagar con una cantidad no determinada ni determinable de unidades monetarias, entre ellas el inmovilizado material, inmovilizado intangible, instrumentos financieros derivados y los instrumentos de patrimonio que cumplen los requisitos anteriores.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional, mediante la aplicación al importe en moneda extranjera, del tipo de cambio de contado a la fecha de transacción.

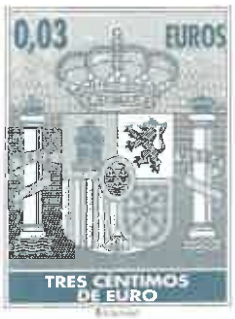
Las partidas monetarias se valoran al tipo de cambio de contado de la fecha de valoración, o en su defecto, del último día hábil anterior a esa fecha. Las diferencias, tanto positivas como negativas, que surgen, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las partidas no monetarias valoradas a valor razonable se valoran aplicando el tipo de cambio a la fecha de valoración, imputándose las diferencias de cambio a patrimonio o a la cuenta de pérdidas y ganancias, de manera análoga a las variaciones del valor razonable del activo en cuestión.

Las partidas no monetarias valoradas a coste se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de la transacción, aplicando el tipo de cambio de la fecha de valoración a los efectos de determinar la corrección valorativa por deterioro, en su caso.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª



Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

5. Gestión de riesgos – Exposición al riesgo

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, liquidez y los riesgos de mercado (tipo de cambio, tipo de interés, y otros riesgos de precio).

a) Valor razonable de los instrumentos financieros

La Sociedad gestora valora la cartera de Entidades Participadas utilizando como base los criterios seguidos por cada gestor para la determinación del valor de su cartera. En Europa y EE.UU. los fondos de Private Equity típicamente valoran sus carteras a "Fair Market Value" de acuerdo con lo establecido en la FASB 157 y los criterios del IFRS y, por tanto, utilizan criterios similares, que se adecúan generalmente a los criterios establecidos por la European Venture Capital Association "EVCA".

b) Riesgo de crédito

La Sociedad gestora estima que el riesgo de crédito es relativamente bajo ya que, la Sociedad no cuenta con ninguna línea de crédito.

c) Riesgo tipo de interés

El riesgo de tipo de interés es poco significativo, ya que el único activo financiero de la Sociedad asociado a un tipo de interés es la posición de tesorería del mismo.

d) Riesgo de tipo de cambio

No afecta a la Sociedad, las entidades participadas en cartera están denominadas en euros (Nota 8).

e) Riesgo de liquidez

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundamentada en el mantenimiento de suficiente efectivo o depósitos de liquidez inmediata. La Sociedad presenta una liquidez suficiente para liquidar sus posiciones de mercado.

f) Riesgo operacional

La Sociedad estima que tiene un riesgo operacional significativamente más reducido que el de la mayor parte de las Sociedades de Capital Riesgo ya que, tanto desde el punto de vista del activo (inversiones en Fondos) como del pasivo (solicitudes de desembolso a accionistas), el número de operaciones al año es muy limitado.

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS TRES CENTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo del epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes del activo del balance corresponde a las cuentas corrientes, por importe de 755.374,12 euros, mantenidas con el Depositario y remuneradas a un tipo de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2025 se han devengado 2.171,45 euros registrados en el epígrafe Ingresos financieros – Otros ingresos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias.

7. Periodificaciones

El saldo de periodificaciones recoge, principalmente, al 31 de diciembre de 2025, los gastos por comisión de estructuración pendientes por la línea de crédito concedida por Tresmares Santander Direct Lending, S.I.C.C., S.A., a la Sociedad, cuyo detalle se recoge en la Nota 11 de esta memoria.

8. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El desglose del epígrafe de Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	2025
Instrumentos de patrimonio:	
De entidades objeto de capital riesgo	17 291 727,44
	17 291 727,44

En el capítulo de Entidades objeto de capital riesgo, se recoge el patrimonio de Instrumentos de patrimonio invertido en cinco SPVs, Servicios Inmobiliarios Residencial en Venta JV2, Flexliving Valdemarin, S.L.U., PINLE SPV 2024 S.L., Redoto SPV 2025, S.L. y Mascor SPV 2025, S.L., todas ellas entidades objeto de capital riesgo.

A continuación, se desglosan los costes de cada inversión por cada Sociedad Participada al 31 de diciembre de 2025:

	Coste de la inversión	Deterioros	Valor inversión a 31 12 2025	Plusvalías latentes Brutas
Servicios Inmobiliarios Residencial en Venta JV2	1 951 962,24	-	1 951 962,24	80 403,85
Flexliving Valdemarin, S L U	2 817 177,27	-	2 817 177,27	401 728,45
PINLE SPV 2024 SL	940 547,16	-	940 547,16	490 118,63
Redoto SPV 2025, S.L.	10 004 506,43	-	10 004 506,43	122 056,51
Mascor SPV 2025, S.L.	1 577 534,34	-	1 577 534,34	119 713,92
	17 291 727,44	-	**17 291 727,44**	**1 214 021,36**

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

Servicios Inmobiliarios Residencial en Venta JV2

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad gestora adquirió en nombre del Fondo Santander Real Estate Equity I, F.C.R. el 90% de la Sociedad Servicios Inmobilidarios Residencial en Venta JV2 para el desarrollo y explotación de un complejo de Coliving para jóvenes profesionales. El 10% restante, lo adquirió la sociedad AEDAS Homes como coparticipación en este proyecto.

Durante el ejercicio 2025 se han realizado compraventas entre los vehículos de la Estrategia de inversión, teniendo la Sociedad, a 31 de diciembre de 2025, el 19,69% de esta Sociedad.

Flexliving Valdemarin, S L U

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad gestora adquirió en nombre del Fondo Santander Real Estate Equity I, F.C.R. el 90% de la Sociedad Flexliving Valdemarin, S.L.U., para el desarrollo y explotación de un complejo de Coliving para jóvenes profesionales. El 10% restante, lo adquirió la sociedad AEDAS Homes como coparticipación en este proyecto.

Durante el ejercicio 2025 se han realizado compraventas entre los vehículos de la Estrategia de inversión, teniendo la Sociedad, a 31 de diciembre de 2025, el 19,69% de esta Sociedad.

PINLE SPV 2024 SL

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad gestora, en representación del Fondo Santander Real Estate Equity I, F.C.R., adquirió el 90% de Pinle SPV 2024 SL y, a través de Pinle han adquirido el compromiso de compra de una parcela para llevar a cabo sobre la misma el desarrollo de un complejo de Coliving para jóvenes profesionales. El 10% restante, lo adquirió la sociedad NEINOR Homes como coparticipación en este proyecto.

Durante el ejercicio 2025 se han realizado compraventas entre los vehículos de la Estrategia de inversión, teniendo la Sociedad, a 31 de diciembre de 2025, el 19,69% de esta Sociedad.

Redoto SPV 2025, S.L.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad gestora, en representación del Fondo Santander Real Estate Equity I, F.C.R., adquirió el 100% del capital social de Redoto SPV 2025 SL. Asimismo, durante el ejercicio se han realizado compraventas entre los vehículos de la Estrategia de inversión, teniendo la Sociedad, a 31 de diciembre de 2025, el 21,87% de esta Sociedad.

Mascor SPV 2025, S.L.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad gestora, en representación de la Sociedad, adquirió el 20,78% del capital social de Mascor SPV 2025 SL.

Las correcciones valorativas por deterioro a 31 de diciembre de 2025 recogen las variaciones del valor inicial de las inversiones financieras para reflejar el valor razonable en cumplimiento de la Norma 11ª de la Circular 11/2008, y sucesivas modificaciones. Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, no se han registrado importes por este concepto.

Así mismo, en cumplimiento de la citada Norma 11ª de la Circular 11/2008 "se deberá informar en cuentas de orden del balance de las plusvalías latentes netas de impuestos, que se determinarán por comparación del coste de la inversión con su valor razonable calculado de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 de la Norma. Durante el ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 se han registrado plusvalías brutas por importe de 1.214.021,36 euros, las cuales figuran en las cuentas de orden netas de efecto impositivo por importe de 1.141.425,61 euros.

Para el ejercicio 2025 y 2024, el criterio de valoración utilizado para las participaciones incluidas en este epígrafe ha sido:

Nombre	Método de valoración
Servicios Inmobiliarios Residencial en Venta JV2, S.L.	Descuento de flujos de caja
Flexliving Valdemarin, S.L.	Descuento de flujos de caja
PINLE SPV 2024 S.L.	Descuento de flujos de caja
Redoto SPV 2025, S.L.	Descuento de flujos de caja
Mascor SPV 2025, S.L.	Descuento de flujos de caja

9. Deudores

Al 31 de diciembre de 2025 el epígrafe Deudores recoge un saldo de 788,04 euros que se corresponde con los intereses de remuneración de la cuenta corriente pendientes de cobro y las retenciones soportadas por dichas operaciones intereses.

10. Acreedores y cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 se muestra a continuación:

	2025
Acreedores por prestaciones de servicios	5 395,32
Comisión de depositario	1 516,06
Gastos de Auditoría	7 260,00
Gastos por servicios fiscales y asesoría jurídica	14 157,00
Gastos por servicios de valoración	1 984,55
Otros acreedores	2 751,58
	33 064,51

Al 31 de diciembre de 2025, el epígrafe de "Otros acreedores" recoge, principalmente, los importes pendientes de pago por gastos de directores.

11. Deudas a corto plazo

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad gestora tiene firmado un contrato de financiación mercantil con Tresmares Direct Lending en nombre de la estrategia de inversión en la que se incluye la Sociedad (Real Estate Coliving Opportunities FCR, Santander Real Estate Equity I FCR y Real Estate Coliving Opportunities, SCR), para financiar el anticipo de los Compromisos de Inversión Pendientes de Desembolso en cada momento por los Partícipes estableciendo unos límites máximos.

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

Al 31 de diciembre de 2025, el detalle de la línea de crédito es el siguiente:

Acreditada	Importe Máximo del Crédito	Importe dispuesto a 31.12.2025	Intereses devengados
Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.	5 467 109,87	5 029 741,08	6 306,04

Las disposiciones del crédito están sujetas a un tipo de interés anual igual al EURIBOR +2,75%, con un pacto de tipo de interés mínimo pagaderos en la fecha de vencimiento o, según sea el caso, en la fecha de amortización anticipada dispuesta en el contrato. Durante el ejercicio 2025 se han devengado 6.306,04 euros en concepto de intereses que se recogen dentro del epígrafe de "Gastos financieros".

12. Fondos Reembolsables

El desglose y el movimiento del Patrimonio Neto del periodo comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, se detalla en el Estado de cambios en el patrimonio neto.

a) Capital Social

Con fecha 30 de enero de 2025 se constituyó mediante elevación a escritura pública el capital social de la Sociedad, el cual ascendía a 1.200.000,00 euros y se encontraba dividido en 12.000 acciones ordinarias nominativas, de 100,00 euros de valor nominal cada una de ellas, representadas por títulos, numeradas correlativamente de la 1 a la 12.000, ambas inclusive. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas en un 25% de su valor, quedando la Sociedad gestora o el Consejo de administración de la Sociedad, según sea el caso, facultado para determinar el plazo concreto y la forma en que habrá de desembolsarse el 75% restante, debiendo, en todo caso realizarse los desembolsos pendientes en metálico y dentro del plazo máximo de doce meses desde la inscripción de la Sociedad en el registro de la C.N.M.V. Durante el ejercicio 2025 se realizaron llamadas de capital para la suscripción de nuevas acciones, y se realizó al promotor la devolución del capital suscrito.

Al 31 de diciembre de 2025, el Capital de la Sociedad y el número de acciones es el siguiente:

	2025
Capital suscrito	1 200 000,00
Nº de acciones	12 000,00

b) Prima de emisión de acciones

Al 31 de diciembre de 2025, el epígrafe de "Prima de emisión" recoge un saldo de 1.300.00,00 euros correspondientes a aportaciones realizadas durante el ejercicio 2025.

c) Patrimonio Total Comprometido

La Sociedad cuenta con un Patrimonio Total Comprometido que está representado por la suma de los compromisos de inversión de todos los Accionistas de la Sociedad. El Patrimonio Total Comprometido de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 asciende a 50.000.000,00 euros y el patrimonio comprometido no exigido, a 36.095.000,00 euros.

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

	Fecha	Patrimonio comprometido	Desembolsado
Aportación inicial	21/01/2025	1 200 000,00	300 000,00
Primera capital call	17/07/2025	50 000 000,00	2 500 000,00
Devolución de participaciones	31/07/2025	(1 200 000,00)	(300 000,00)
Segunda capital call	12/09/2025	-	6 550 000,00
Tercera capital call	28/11/2025	-	4 885 000,00

La Sociedad cumple al 31 de diciembre de 2025 con los requerimientos normativos de Capital suscrito mínimo, recogidos en el artículo 26.3 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, y sucesivas modificaciones, reguladora de entidades de Capital Riesgo y sus Sociedades gestoras.

13. Otros resultados de explotación

El desglose de la partida "Otros resultados de explotación" durante el ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	2025
Comisiones y otros ingresos percibidos	
Otras comisiones e ingresos	1 770,78
	1 770,78

El subepígrafe de "Comisiones y otros ingresos percibidos", recoge, al 31 de diciembre de 2025, el ingreso por prima de actualización financiera por la transmisión de participaciones adquiridas por la Sociedad a los otros vehículos de la estrategia de inversión conforme a lo establecido en el Folleto de la Sociedad.

	2025
Comisiones satisfechas	
Comisión de gestión	253 150,69
Otras comisiones y gastos	582 715,32
	835 866,01

El importe pendiente de pago al cierre del ejercicio por este concepto se registra en el epígrafe "Acreedores y cuentas a pagar" del balance al 31 de diciembre de 2025.

El importe de "Otras comisiones y gastos" al 31 de diciembre de 2025 recoge, principalmente, el gasto por prima de actualización financiera por la transmisión de participaciones adquiridas por la Sociedad a los otros vehículos de la estrategia de inversión conforme a lo establecido en el Folleto de la Sociedad.

14. Otros gastos de explotación

El desglose de la partida "Otros gastos de explotación" durante el ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente, en euros:

	2025
Servicios profesionales de auditoría	7 260,00
Tasas CNMV	3 642,11
Gastos por servicios fiscales y asesoría jurídica	18 126,13
Gastos por servicios de valoración	3 240,95
Otros gastos de explotación	11 465,15
	43 734,34

El saldo de "Otros acreedores" recoge, principalmente, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las tasas pagadas por servicios de notarías.

El importe pendiente de pago al cierre del ejercicio por este concepto se registra en el epígrafe "Acreedores y cuentas a pagar" del balance al 31 de diciembre de 2025.

15. Impuesto sobre sociedades y situación fiscal

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 con la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente, en euros:

	2025
Resultado contable antes de impuestos	(885 913,61)
Diferencias permanentes - Exención por régimen especial de las Entidades de Capital Riesgo	-
Resultado contable ajustado	(885 913,61)
Activación de bases imponibles	-
Base imponible del ejercicio	**(885 913,61)**
Cuota íntegra	-
Retenciones y pagos a cuenta	412,58
Cuota a pagar (devolver)	**(412,58)**

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

Durante el ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, el régimen fiscal de la Sociedad ha estado regulado por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y sus posteriores modificaciones en las que se establece una limitación del importe de las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores a compensar, admitiéndose la compensación de la totalidad de éstas siempre que el importe sea igual o inferior a un millón de euros. Adicionalmente como consecuencia de dichas modificaciones, se elimina la posibilidad de aplazamiento o fraccionamiento de las obligaciones tributarias que deba cumplir el sujeto pasivo en relación con los pagos fraccionados del Impuesto sobre Sociedades.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tiene Bases Imponibles Negativas pendientes de compensar. La base imponible del Impuesto sobre beneficios del ejercicio se incluirá en el epígrafe Pérdidas fiscales a compensar en Cuentas de orden, en el momento en que sea presentada la correspondiente declaración del Impuesto sobre beneficios.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no ha registrado importe alguno en concepto de gasto por Impuesto sobre Sociedades.

De acuerdo con la norma, los activos por impuesto diferido solo se reconocerán en la medida en que resulte probable que la institución disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Debido a las características de la Sociedad, que dificulta establecer con fiabilidad un plan de negocio a largo plazo, la Sociedad no ha registrado, al 31 de diciembre de 2025, ningún importe en relación con el crédito fiscal que surgiría de dicha Base Imponible Negativa.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que este sujeto desde su constitución.

16. Operaciones con partes vinculadas

16.1 Transacciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 no ha habido transacciones con partes vinculadas.

16.2 Saldos y transacciones con el Consejo de administración y con la Alta dirección

Durante el ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, no ha habido transacciones con el Consejo de administración ni con la Alta dirección en concepto de servicios, dietas y otros servicios.

Al 31 de diciembre de 2025, no existían anticipos o créditos concedidos ni obligaciones contraídas en materia de pensiones ni seguros de vida ni compromisos por avales o garantía respecto al Consejo de administración.

Durante el ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no ha satisfecho ningún importe en concepto de la prima por el seguro de responsabilidad civil del Consejo de administración por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo.

Durante el ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, los miembros del Consejo de Administración no han percibido sueldos o remuneraciones por su función como consejeros.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª



Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

Otra Información referente al Consejo de administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital y con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas, se informa que tanto los miembros del Consejo de administración de la Sociedad como las personas vinculadas a ellos, no ostentan participaciones ni ejercen ningún tipo de cargo o función en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad y que genere conflicto de interés en la misma.

Asimismo, y de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, mencionada anteriormente, se informa que los miembros del Consejo de administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con la Sociedad, que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

17. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

De acuerdo con la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, para la mejora del gobierno corporativo, que modifica 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, y considerando la Disposición Adicional Única de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, a efectos de cumplir con el deber de información requerido, se muestra a continuación la información sobre el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025:

	2025
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	42,23
Ratio de operaciones pagadas	42,50
Ratio de operaciones pendientes de pago	12,21
	Euros
Total de pagos realizados	504 915,36
Total de pagos pendientes	5 395,32

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025
(Expresada en euros)

Adicionalmente, la Ley 18/2022 requiere incluir información adicional en relación con el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido legalmente, así como el porcentaje de dichas facturas sobre el total. El desglose de esta información se muestra en el siguiente cuadro:

	Ejercicio 2025
	Nº de facturas
Número de facturas pagadas en periodo inferior al máximo establecido legalmente	30
Porcentaje sobre el total de facturas pagadas	93,75%
	Euros
Importe de facturas pagadas en periodo inferior al máximo establecido legalmente	493 188,62
Porcentaje del importe total pagado	80,81%

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

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

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la recepción de la factura y el pago material de la operación.

18. Otra información

18.1 Honorarios de auditores de cuentas

El importe de los honorarios devengados a favor de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas del ejercicio 2025 ha ascendido a un importe de 6 miles de euros, no habiéndose prestado otros servicios adicionales.

18.2 Personal

Durante el ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no ha tenido personal, al tener la gestión encomendada a Santander Alternative Investments, S.G.I.I.C., S.A.U. (Nota 1).

18.3 Información sobre medioambiente

Dadas las actividades a las 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 la información de cuestiones medioambientales.

19. Hechos posteriores

Desde la fecha de cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se han producido dos llamadas de capital a los accionistas de la Sociedad por un total de 4 015 000,00 euros.

Durante este período la Sociedad gestora, en representación de la Sociedad, ha adquirido el 1,09% del capital social de Hivel SPV 2025, S.L., el 21,87% del capital social de Kelaro SPV 2026, S.L. y el 21,86% de Thidas SPV 025, S.L.

Se han efectuado las siguientes operaciones de inversión:

- Aportaciones de capital en Pinle SPV 2024, S.L. por importe total de 29 500,00 euros.
- Aportaciones de capital en Flexliving Valdemarín, S.L. por importe total de 221 250,00 euros.
- Aportación de capital en Redoto SPV 2025, S.L. por importe de 196 800,00 euros.
- Aportación de capital en Mascor SPV 2025, S.L. por importe de 77 820,00 euros.
- Aportaciones de capital en Hivel SPV 2025, S.L. por importe total de 24 942,26 euros.
- Aportaciones de capital en Kelaro SPV 2026, S.L. por importe total de 1 662 523,00 euros.
- Aportaciones de capital en Thidas SPV 2025, S.L. por importe total de 383 323,00 euros.
- Concesión de un préstamo participativo a Hivel SPV 2025, S.L. por importe nominal de 2 194 601,77 euros.

Desde la fecha de cierre del ejercicio 2025 hasta 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.

TIMBRE DEL ESTADO



005884321

CLASE 8.ª

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025

Evolución de la Sociedad

La evolución del portfolio ha estado marcada por una fuerte revalorización de sus activos (19% anual durante el ejercicio 2025) y como resultado del desequilibrio entre la oferta y demanda de vivienda, indicadores de los que indirectamente favorecen al mercado de Colivings donde opera el fondo. A pesar de la incertidumbre económica causada por los conflictos geopolíticos existentes (con impactos en las primas de riesgo derivados de un contexto inflacionista), la presión sobre el alquiler de vivienda y los Colivings continúa aumentando y compensando dichas incertidumbres ante una escasez de suelo, que continúa siendo estructural. Adicionalmente, el contexto económico continúa siendo positivo y a pesar de dichas tensiones geopolíticas, gracias al fuerte crecimiento de la ocupación y de la población activa junto al buen comportamiento del sector servicios y en especial del turismo. En este entorno, el portfolio cuenta con cinco activos localizados en Madrid, Valencia y Barcelona y que representan un total de 104 millones de euros de capital comprometido. Según el calendario previsto, dos de los proyectos existentes (Marina y Beverly) arrancaron ya sus respectivas obras mientras que el resto se encuentra en las tramitaciones urbanísticas necesarias para la obtención de las respectivas licencias de construcción.

Política de inversión

Durante el ejercicio 2025, la estrategia de inversión se ejecuta a través de tres vehículos: Santander Real Estate Equity I, FCR (SREE I FCR), Real Estate Coliving Opportunities, FCR (RECO FCR) y Real Estate Coliving Opportunities, SCR (RECO SCR), que coinvierten en la estrategia de desarrollo, construcción y explotación de activos de Coliving en la península Ibérica.

En conjunto, estos vehículos reúnen un total de 229 millones de euros de capital comprometido destinados a la estrategia. Banco de Santander, S.A. participa con 70 millones de euros, equivalentes aproximadamente al 31% del capital comprometido, mientras que RECO FCR y RECO SCR ostentan un 47% y un 22%, respectivamente.

Uso de instrumentos financieros

Dada su actividad, el uso de instrumentos financieros por la Sociedad, tal y como se describe en la memoria adjunta, 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 a los límites y coeficientes establecidos por la Ley 22/2014 de 12 de noviembre, reguladora de las Entidades de Capital-Riesgo y de sus Sociedades Gestoras y las correspondientes circulares emitidas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Informe sobre las actividades en I+D

Dada la naturaleza de la actividad desarrollada, a lo largo del ejercicio 2025, no ha existido actividad en materia de investigación y desarrollo.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

005884322

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025

Informe sobre la actividad medioambiental

Los inmuebles de la estrategia de la Sociedad (colivings, corporate housing y PBSA) cuentan con certificaciones que valoran la sostenibilidad de los mismos. Las inversiones del Fondo se destinan a obtener alguna de las siguientes dos certificaciones:

- **BREEAM Very Good**, correspondiente a una puntuación de entre el 55% y el 70%.
- **LEED Gold**, correspondiente a una puntuación de entre 60 y 70 puntos o créditos.

Estas certificaciones evalúan aspectos como gestión, salud y bienestar, energía, transporte, agua, materiales, residuos, uso ecológico del suelo, contaminación, innovación, eficiencia energética, calidad del ambiente interior y sostenibilidad.

Gestión del riesgo financiero

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en el Administrador de la Sociedad, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés.

Riesgo de sostenibilidad

Las inversiones de la Sociedad pueden estar sujetas a riesgos de sostenibilidad. Estos incluyen riesgos medioambientales (como la exposición al cambio climático y riesgos de transición), riesgos sociales (desigualdad, salud, inclusión, relaciones laborales) y de gobernanza (falta de supervisión o de políticas adecuadas).

La Sociedad se encuentra suscrito al artículo 6 del Reglamento sobre Divulgación de Información de Sostenibilidad de la Unión Europea (SFDR).

Esto implica que se consideren los riesgos y oportunidades ASG en el proceso de inversión. Para ello, los participantes en dicho proceso deben:

i. explicar cómo integran los riesgos de sostenibilidad,
ii. evaluar su impacto en la rentabilidad,
iii. justificar su no relevancia cuando proceda.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la estrategia ha continuado avanzando en la ejecución de sus inversiones, incluyendo la adquisición de tres nuevos proyectos (dos en Valencia y uno en Sevilla) dentro de los segmentos de Coliving y residencias de estudiantes, siendo este último la primera de la estrategia.

En los primeros meses de 2026, la incertidumbre económica causada por los distintos conflictos geopolíticos existentes, y en especial la guerra en Irán, podría provocar un aumento de las primas de riesgo, así como de los costes de transporte y energía, que podrían impactar en el crecimiento económico previsto. La magnitud de dichos impactos radica en la duración de la guerra, siendo el escenario central actual un conflicto de carácter cortoplacista en Irán, con efectos acotados que permitirían a la economía recuperar su dinamismo en el segundo semestre de 2026.

Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de enero de 2025 y el 31 diciembre de 2025

En este contexto, se prevén efectos más relevantes en la inflación que en el crecimiento económico, si bien el impacto será mayor cuanto más se prolongue temporalmente el conflicto y el deterioro de las infraestructuras de gas y petróleo. A cierre del ejercicio 2025, el equipo gestor no considera un escenario de estanflación como el más probable, pero sí contempla un escenario de elevada inflación durante el año 2026, que afectaría al alza a las primas de riesgo, los costes de construcción y los costes de financiación del portfolio, pudiendo generar una caída temporal de los valores del mismo.

Igualmente, el equipo gestor ha puesto en marcha la aplicación de las contingencias existentes en los proyectos para mitigar dichos efectos adversos, con un resultado favorable, ya que el portfolio actual mantendría su resiliencia en términos de rentabilidad objetivo (12%) ante un escenario de resolución del conflicto en torno a seis y nueve meses. Dada la elevada incertidumbre, el equipo gestor monitoriza de forma continua el contexto geopolítico y sus potenciales impactos sobre el portfolio, con el objetivo de anticipar medidas mitigadoras y preservar la rentabilidad del mismo.

ANEXO

REAL ESTATE COLIVING OPPORTUNITIES, S.C.R., S.A.

FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

El presente documento comprensivo de las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y del informe de gestión, correspondientes al **ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025** de Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A., Sociedad de Capital Riesgo, se compone de 39 hojas de papel timbrado, cada copia impresas por una cara, referenciadas con la siguiente numeración:

Ejemplar	Documento	Número de folios en papel timbrado
Primer ejemplar	Cuentas anuales e Informe de Gestión	Del OO5884285 al OO5884323
Segundo ejemplar	Cuentas anuales e Informe de Gestión	Del OO5884324 al OO5884362

Habiendo estampado sus firmas los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en la diligencia adjunta firmada por mí en señal de identificación.

Madrid, 25 de mayo de 2026

Leovigildo Domene Velázquez de Castro

Secretario no consejero del Consejo de Administración