INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

"INMOBILIARIA MARBELLA, SOCIMI, S.A."

Ejercicio cerrado a **31 de diciembre de 2025**

1. Introducción

El presente **Informe de Gestión** de **"INMOBILIARIA MARBELLA, SOCIMI, S.A."** (la "**Sociedad**") ha sido formulado por su Consejo de Administración en fecha **31 de marzo de 2026**, junto con las **cuentas anuales individuales** correspondientes al ejercicio cerrado a **31 de diciembre de 2025**, con el fin de ofrecer una exposición fiel sobre la evolución de los negocios, la situación de la Sociedad y los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta.

La Sociedad es una **sociedad anónima acogida al régimen especial SOCIMI**, cuyo objeto social principal consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como, en su caso, la tenencia de participaciones aptas conforme a la normativa específica aplicable. Asimismo, las acciones de la Sociedad se encuentran incorporadas a negociación en **BME Scaleup**.

El presente informe debe leerse conjuntamente con el **Balance**, la **Cuenta de Pérdidas y Ganancias**, el **Estado de Cambios en el Patrimonio Neto**, el **Estado de Flujos de Efectivo** y la **Memoria** del ejercicio 2025. Las referencias cuantitativas contenidas en este documento deberán entenderse completadas con los importes definitivos que resulten de las cuentas formuladas.

2. Actividad de la Sociedad y marco de actuación

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha desarrollado su actividad principal en el mercado inmobiliario de arrendamiento, centrando su operativa en **el arrendamiento de Viviendas, Locales, Oficinas, Trasteros y Parkings**, de conformidad con su estrategia corporativa y con su objeto social.

A **31 de diciembre de 2025**, la cartera de la Sociedad estaba integrada por **43 viviendas, 21 locales comerciales, 1 nave, 4 oficinas, 83 plazas de garaje y 100 trasteros repartidos en 4 grupos de trasteros, además de 3 suelos**, con una superficie bruta alquilable aproximada de **13.000 m²**, situados principalmente **en Marbella, además de una Vivienda en Estepona, un grupo de trasteros y local en San Luis de Sabinillas (Manilva), y un solar en Rincón de la Victoria, todos ellos en la provincia de Málaga**. La cartera presentaba un grado de ocupación de **92 %**, frente a **90 %** en el ejercicio anterior.

La actividad de la Sociedad se ha orientado durante 2025 a los siguientes objetivos estratégicos:

- consolidación de la generación recurrente de rentas;
- mantenimiento y mejora de la ocupación de la cartera;
- preservación del valor de los activos mediante gestión activa;
- disciplina financiera y optimización de la estructura de capital; y
- cumplimiento de los requisitos mercantiles, fiscales y de mercado asociados a su condición de **SOCIMI** y a su incorporación en **BME Scaleup**.

3. Evolución de los negocios durante el ejercicio 2025

El ejercicio 2025 ha estado marcado por **la estabilización de los Arrendamientos**, circunstancias que han influido en la evolución operativa y financiera de la Sociedad.

Durante el ejercicio, el **Importe Neto de la Cifra de Negocios** de la Sociedad (conformada principalmente por los Ingresos por arrendamientos) ha sido de **UN MILLON CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTISEIS CON SETENTA Y DOS EUROS (1.145.826,72 €)**, frente a los **NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO CON CUARENTA Y SIETE EUROS (985.848,47 €)** en 2024, lo que representa una variación de **+ 16,23 %**, la Variación viene dada principalmente por la Venta de una Existencia que ha supuesto 115.178,98 €. El **resultado de explotación** ascendió a **UN MILLON DOSCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO CON CUARENTA Y NUEVE EUROS (1.213.764,49 €)**, mientras que el **resultado del ejercicio** se situó en **UN MILLON SEISCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS (1.606.530,00 €)**.

La variación de los ingresos y resultados respecto del ejercicio anterior se explica principalmente por los siguientes factores:

a) Indemnización favorable Sentencia: Como principal variación lo tenemos en la firmeza de una indemnización de importe 679.125,12, a lo que hay que añadir otro importe calculado de intereses de 439.729,61 €, reflejados ambas cantidades en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, dentro de Ingresos excepcionales (Otros Resultados) e Ingresos financieros respectivamente; todo ello por efectos del devengo de la Sentencia nº 2216/2021 TSJA Sala Contencioso-Administrativo de Málaga de fecha 6 octubre de 2021, correspondiente al Procedimiento Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 7 de Málaga, ORD 747/2011, tramitado en su ejecución en Pieza separada, otros incidentes, 747.1/2011 (Negociado: A), en la que se condena al AYUNTAMIENTO DE MARBELLA en favor de las mercantiles "IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U.", "INMOBILIARIA MARBELLA, S.L.U." y "LA PATERA, S.L.", sucedidas las dos primeras por "INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A." y "INMOBILIARIA MARBELLA ACTIVOS E INVERSIONES, S.L.": correspondiéndole a "Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A." el 27,345% del total.

b) Gestión arrendaticia: a Sociedad ha obtenido unos **ingresos por arrendamientos** de **UN MILLON DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE CON TREINTA Y CUATRO EUROS (1.019.379,34 €)**, frente a **NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO CON CUARENTA Y DOS EUROS (974.845,42 €)** en 2024, por la evolución de la ocupación, la formalización de nuevos contratos, la renovación de arrendamientos existentes y la actualización de rentas, que ha supuesto el aumento global de los arrendamientos de **+ 4,57 %**.

c) Gastos de explotación: Los gastos de explotación ascendieron a **OCHOCIENTOS ONCE MIL CIENTO SEIS CON SETENTA Y SIETE EUROS (811.106,77 €)**, frente a **SEISCIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES CON DOCE EUROS (670.733,12 €)** en 2024, la diferencia proviene como consecuencia de **mayores costes de mantenimiento en el ámbito Socimi (Agentes externos intervinientes), por el consumo de Materias primas (Baja por venta Existencias)**, no obstante tambien ha habido una menor repercusión en Gastos de Aprovisionamientos y Gastos de personal (por la eliminación de la remuneración de Administradores).

d) Resultado financiero: El resultado financiero del ejercicio se situó en **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON NOVENTA Y UN EUROS (459.799,91 €)**, reflejando principalmente un **importe calculado de intereses de 362.685,42 €** por la Sentencia anteriormente mencionada en el apartado a) de este punto, así como por **86.406,25 €** correspondiente al resultado neto de la Cartera de valores incluida en la partida de Variación de Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

En términos generales, el Consejo considera que la evolución del negocio durante 2025 ha sido moderadamente **favorable** dentro del marco estratégico definido para la Sociedad, **y especialmente satisfactoria por el factor de la indemnización.**

4. Análisis de la situación patrimonial y financiera

A **31 de diciembre de 2025**, el **activo total** de la Sociedad ascendía a **SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO CON CINCUENTA Y OCHO EUROS (6.908.495,58 €)**, frente a **CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO CON CINCUENTA Y OCHO EUROS (5.291.264,58 €)** a cierre del ejercicio 2024. El **patrimonio neto** se situó en **SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UNO CON DIECIOCHO EUROS (6.700.981,18 €)** y la **deuda financiera bruta** en **CIENTO SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE CON SESENTA Y SIETE EUROS (106.199,67 €)**, con una **tesorería y otros activos líquidos equivalentes** de **CIENTO SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS CON CUARENTA Y DOS EUROS (176.872,42 €).**

Los principales indicadores de seguimiento de la Sociedad durante el ejercicio fueron los siguientes:

- **Ingresos brutos por rentas:** UN MILLON DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE CON TREINTA Y CUATRO EUROS (**1.019.379,34 €**).
- **EBITDA:** UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA Y CINCO CON DIEZ EUROS (**1.255.135,10 €**), ratio de 1,03.
- **Resultado del ejercicio:** UN MILLON SEISCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS **(1.606.530,00 €).**
- **GAV / valor bruto de activos:** VEINTE MILLONES TRESCIENTOS MIL SETECIENTOS SEIS EUROS (**20.300.706 €**).
- **LTV (loan to value): -0,348 %.**
- **Nivel de ocupación: 92 %.**
- **Liquidez disponible:** CIENTO SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS CON CUARENTA Y DOS EUROS **(176.872,42 €).**

La Sociedad ha mantenido durante el ejercicio una política financiera orientada a preservar una estructura de capital equilibrada, asegurar la capacidad de atender sus obligaciones y mantener recursos suficientes para financiar sus operaciones, inversiones comprometidas y, en su caso, la política de distribución de dividendos propia del régimen SOCIMI.

Cuando ha resultado necesario para la comprensión de la situación financiera y de los resultados, este informe complementa la información contenida en las cuentas anuales con explicaciones adicionales sobre magnitudes, evolución de los flujos y posición de liquidez, de conformidad con la legislación mercantil aplicable.

5. Cumplimiento del régimen SOCIMI

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha operado bajo el régimen fiscal especial previsto para las **SOCIMI**, manteniendo su condición de sociedad anónima cuyas acciones están admitidas a negociación en un **mercado regulado o sistema multilateral de negociación**, requisito que puede cumplirse a través de un sistema multilateral como **BME Scaleup**.

El Consejo de Administración deja constancia de que, con base en la información elaborada por la dirección y los asesores de la Sociedad:

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad había implantado los procedimientos internos de seguimiento necesarios para verificar el cumplimiento de los requisitos de inversión, composición del activo, procedencia de rentas, mantenimiento de activos y restantes exigencias aplicables a su condición de SOCIMI, sin perjuicio de la información detallada que figura en la Memoria y de la revisión que corresponda a los asesores de la Sociedad.

En particular, la Sociedad ha tenido en consideración que, además de esta dentro del periodo transitorio correspondiente a los dos primeros años, durante el ejercicio:

- el requisito de inversión mínima en activos aptos;
- la procedencia mayoritaria de las rentas derivadas del arrendamiento o de dividendos aptos;
- las obligaciones de mantenimiento de activos y participaciones;
- la obligación legal de distribución de resultados en los términos establecidos en la normativa SOCIMI; y
- las obligaciones específicas de información en la **Memoria**, donde se incluye el apartado denominado **"Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009"**.

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025 se ha elaborado teniendo en cuenta las obligaciones mercantiles generales y las especialidades de distribución propias del régimen SOCIMI, cuyo acuerdo debe adoptarse dentro de los seis meses posteriores al cierre del ejercicio.

6. Propuesta de Aplicación del Resultado

El Consejo de Administración acuerda aprobar, para su sometimiento a la Junta General Ordinaria de Accionistas, la siguiente propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025:

Resultado del ejercicio: **UN MILLON SEISCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS (1.606.530,00 €)**.

Aplicación propuesta:

- A **Reserva Legal**: CIENTO SESENTA MIL SEISCICIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS **(160.653,00 €)**.
- A **Dividendo con cargo al ejercicio 2025**: UN MILLON DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO EUROS **(1.285.224,00 €)**.
- A **Reservas Voluntarias**: CIENTO SESENTA MIL SEISCICIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS **(160.653,00 €)**.

El Consejo deja constancia de que dicha propuesta se ha elaborado tomando en consideración la normativa mercantil general y las especialidades del régimen **SOCIMI** en materia de distribución obligatoria de resultados.

7. Información relativa a BME Scaleup

La Sociedad, en su condición de entidad incorporada a negociación en **BME Scaleup**, se encuentra sujeta a las obligaciones de información periódica propias de dicho segmento. Entre ellas se incluye la remisión al mercado, dentro del plazo aplicable, de las **cuentas anuales auditadas**, el correspondiente **informe de gestión**, la información separada sobre la **estructura organizativa** y el **sistema de control interno** de la Sociedad para el cumplimiento de sus obligaciones de información, así como, tratándose de una SOCIMI, el resultado de la **valoración anual de sus activos inmobiliarios** realizada por un experto independiente.

En este contexto, la Sociedad ha venido preparando la documentación necesaria para dar cumplimiento a tales obligaciones en relación con el ejercicio 2025.

8. Principales riesgos e incertidumbres

De acuerdo con la naturaleza de la actividad desarrollada, la Sociedad está expuesta a una serie de riesgos e incertidumbres que podrían afectar a su evolución, resultados, situación financiera y capacidad de generación de flujos de efectivo. Los principales son los siguientes:

8.1 Riesgo de mercado inmobiliario

La evolución del valor de los activos y de las rentas depende, entre otros factores, del comportamiento de la demanda, la oferta, la localización, la tipología de activo, el entorno macroeconómico y la evolución de los tipos de interés.

8.2 Riesgo de ocupación y de contraparte arrendaticia

La Sociedad está expuesta al riesgo de vacancia, a la no renovación de contratos y al riesgo de impago por parte de arrendatarios. Para mitigar este riesgo, la Sociedad realiza un seguimiento permanente del perfil crediticio de sus inquilinos, de la concentración de rentas y del calendario de vencimientos contractuales.

8.3 Riesgo de financiación y liquidez

La actividad de la Sociedad actualmente no requiere pero en el futuro podría requerir financiación ajena ante el emprendimiento de cualquier proyecto. Por ello hasta ahora no le es relevante para su estabilidad financiera, ni la evolución de los tipos de interés, ni condiciones de refinanciación, ni cumplimiento de covenants; no obstante se mantendrá vigilante para la disponibilidad de liquidez.

8.4 Riesgo de valoración de activos

El valor razonable de los activos inmobiliarios puede experimentar oscilaciones derivadas de cambios en las hipótesis utilizadas por el experto independiente, en las tasas de descuento, en las rentas de mercado o en la percepción del riesgo sectorial.

8.5 Riesgo regulatorio, fiscal y de cumplimiento

La Sociedad está sujeta a la normativa mercantil, contable, fiscal, societaria y de mercado aplicable a una **SOCIMI** con acciones incorporadas a negociación. El incumplimiento de los requisitos propios de este régimen o de las obligaciones de información puede generar contingencias legales, fiscales, reputacionales o económicas.

8.6 Riesgo operativo

La gestión de inmuebles y contratos de arrendamiento implica riesgos operativos asociados al mantenimiento de activos, incidencias técnicas, siniestros, cumplimiento normativo urbanístico y técnico, así como a la dependencia de terceros proveedores o gestores especializados.

El Consejo considera que la Sociedad dispone de políticas y procedimientos razonablemente adecuados para la identificación, seguimiento y mitigación de estos riesgos, sin perjuicio de que algunos de ellos dependen de factores exógenos fuera del ámbito de control de la propia Sociedad.

9. Acontecimientos importantes ocurridos con posterioridad al cierre

Desde el **31 de diciembre de 2025** hasta la fecha de formulación de este informe, se han producido los siguientes hechos relevantes para la Sociedad:

- Se está con carácter general en periodo de renovación de contratos de arrendamiento de larga duración sobre los activos incluidos en **"Inversiones Inmobiliarias"**.
- Se transmitió un activo (Invers.Inmobiliaria): **Parcela** denominada **El Real** (situada en Marbella), con incumplimiento del plazo de arrendamiento, al haberlo estado por un periodo inferior a 3 años, su plusvalía se ha incluido en el apartado 11, b) de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias (Resultado por enajenaciones de Inmovilizado) por un beneficio de 126.300,27 €, por lo que tributa una vez realizados el consiguiente ajuste de minoración por la baja de su valor contable al tipo general del 25%.
- Se transmitió un activo (Existencia): **Solar** en **Los Olivos** (situada en Rincón de la Victoria), su venta ha supuesto una plusvalía se ha incluido en el apartado 1, a) de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias (Resultado por enajenaciones de Inmovilizado) por un beneficio de 115.178,98 €, por lo que tributa una vez realizados el consiguiente ajuste de minoración por la baja de su valor contable al tipo general del 25%.
- Firmeza en 2025 la ejecución **Sentencia nº 2216/2021 TSJA** Sala Contencioso-Administrativo de Málaga de fecha 6 octubre de 2021, correspondiente al Procedimiento Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 7 de Málaga, ORD 747/2011, tramitado en su ejecución en Pieza separada,

otros incidentes, 747.1/2011 (Negociado: A), se ha fijado de forma firme la condena al AYUNTAMIENTO DE MARBELLA en favor de las mercantiles "IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U.", "INMOBILIARIA MARBELLA, S.L.U." y "LA PATERA, S.L.", sucedidas las dos primeras por "INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A." y "INMOBILIARIA MARBELLA ACTIVOS E INVERSIONES, S.L.": correspondiéndole a "Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A." una indemnización de un importe de 679.125,12 € (27,345% del total), a lo que hay que añadir otro importe calculado de intereses de 362.685,42 €, reflejados ambas cantidades en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, dentro de Ingresos excepcionales e Ingresos financieros respectivamente.

- actualización de la valoración independiente de activos/publicación de información de mercado por un importe global de **20.300.706 €.**
- Sin cambios en la estructura accionarial.
- cualquier otro hecho posterior significativo.

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos adicionales de especial relevancia que alteren de manera significativa la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera o de los resultados de la Sociedad, sin perjuicio de aquellos extremos que, en su caso, se detallan en la Memoria.

10. Evolución previsible de la Sociedad

De cara al ejercicio 2026, la Sociedad mantendrá como líneas estratégicas prioritarias:

- la gestión activa de su cartera inmobiliaria;
- la mejora de la ocupación y de la calidad media de las rentas;
- la preservación y, en su caso, la creación de valor mediante reposicionamiento selectivo de activos;
- el mantenimiento de una estructura financiera prudente; y
- el cumplimiento estricto de las obligaciones societarias, fiscales y de mercado inherentes a su condición de SOCIMI incorporada a negociación en BME Scaleup.

La evolución previsible de la Sociedad dependerá, entre otros factores, de la situación macroeconómica, del comportamiento del mercado inmobiliario en los segmentos donde opera, del coste de la financiación y de la capacidad para ejecutar su estrategia de inversión y gestión.

A la fecha de formulación de este informe, el Consejo estima que la Sociedad dispone de una base operativa y financiera adecuada para continuar desarrollando su actividad dentro del curso ordinario de los negocios.

11. Actividades en materia de investigación y desarrollo

Dadas las características de la actividad desarrollada por la Sociedad, durante el ejercicio 2025 **no se han realizado actividades significativas en materia de investigación y desarrollo**, ni se han capitalizado gastos por este concepto.

12. Acciones propias

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad **no ha adquirido ni mantenido acciones propias**, ni directa ni indirectamente, y tampoco ha aceptado acciones propias en prenda.

13. Uso de instrumentos financieros y política de gestión del riesgo financiero

Cuando resulta relevante para la valoración de sus activos, pasivos, situación financiera y resultados, la Sociedad informa de que su política de gestión del riesgo financiero se orienta a controlar y, en su caso, mitigar la exposición a los riesgos de **precio, crédito, liquidez** y **flujo de efectivo**.

En particular:

- el **riesgo de crédito** se concentra principalmente en clientes arrendatarios y entidades financieras depositarias de tesorería;
- el **riesgo de liquidez** se gestiona mediante el seguimiento periódico de tesorería, vencimientos y compromisos financieros;
- el **riesgo de tipo de interés** se controla a través de la estructura de financiación y, en su caso, mediante coberturas; y
- el **riesgo de precio o valor** afecta principalmente a la cartera inmobiliaria y a la evolución de los parámetros de mercado utilizados en su valoración.

14. Cuestiones no financieras, medioambientales y de personal

En la medida en que resultan pertinentes para la comprensión de la evolución, los resultados o la situación de la Sociedad, el Consejo ha considerado los siguientes aspectos:

- **personal y organización**: la Sociedad contaba al cierre del ejercicio con una estructura de medios humanos y técnicos adecuada para el desarrollo de su actividad, integrada por **8** empleados (autónomos societarios y por cuenta ajena), con apoyo en proveedores externos especializados;
- **medio ambiente**: la Sociedad impulsa criterios de mantenimiento, rehabilitación y gestión eficiente de sus activos, de acuerdo con la naturaleza de cada inmueble;
- **gobierno y cumplimiento**: la Sociedad dispone de procedimientos internos orientados al cumplimiento de sus obligaciones legales, contables, fiscales y de información al mercado.

15. Información sobre pagos a proveedores

La información relativa al **periodo medio de pago a proveedores**, así como la restante información exigible en materia de plazos de pago, se incluye en la **Memoria** de las cuentas anuales del ejercicio 2025, de conformidad con la normativa aplicable.

16. Conclusión

El Consejo de Administración considera que las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio cerrado a **31 de diciembre de 2025** reflejan adecuadamente la situación patrimonial, financiera y de resultados de la Sociedad, y

que este Informe de Gestión ofrece una exposición fiel y equilibrada de la evolución de sus negocios, de su situación y de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta.

Y para que así conste, el presente **Informe de Gestión** es formulado por el Consejo de Administración de **"INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A."**, en **Marbella,** el **31 de marzo de 2026.**

Don Javier Álvarez Fernández

DNI: 27336666Q

Secretario y Consejero delegado mancomunado

Don Manuel Álvarez Fernández

DNI: 27329407W

Presidente, Dirección y Consejero delegado mancomunado

Don Jose Luis Álvarez Fernández

DNI: 27332674A

Consejero delegado mancomunado

Don Antonio Álvarez Fernández

DNI: 27336777N

Consejero delegado mancomunado

Doña María del Carmen Álvarez Fernández

DNI: 27333680C

Consejero delegado mancomunado