SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.

CUENTAS ANUALES E

INFORME DE GESTIÓN

31 DE DICIEMBRE DE 2025

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS ANUALES FINALIZADOS

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024

(EN EUROS)

_____

ACTIVO		CLAVE	NOTA	2025	2024
1.	**Tesorería**	**0010**	**6**	**451.632,80**	**215.925,65**
1.2	Bancos	**0030**		451.632,80	215.925,65
2.	**Créditos a intermediarios financieros o particulares**	**0040**	**7**	**92.833,92**	**395.793,34**
2.4	Deudores por comisiones pendientes	**0080**		90.772,83	393.599,03
2.8	Otros deudores	**0120**		2.061,09	2.194,31
5.	**Acciones y participaciones**	**0340**		**126.258,99**	**126.258,99**
5.1	Acciones y participaciones en cartera interior	**0350**		126.258,99	126.258,99
5.1.1	Cotizables	**0360**		5.500,00	5.500,00
5.1.2	No cotizables	**0370**		120.758,99	120.758,99
8.	**Inmovilizado material**	**0510**		**654,22**	**0,00**
8.1	De uso propio	**0520**		654,22	0,00
8.1.2	Equipos informáticos, instalaciones, mobiliario y otros activos	**0540**		654,22	0,00
10.	**Acivos fiscales**	**0630**	**9**	**6.707,05**	**3.250,55**
10.1	Corrientes	**0640**		2.935,83	3.250,55
10.2	Diferidos	**0650**		3.771,22	0,00
TOTAL ACTIVO		**0740**		**678.086,98**	**741.228,53**

PASIVO Y PATRIMONIO NETO		CLAVE	NOTA	2025	2024
1.	**Deudas con intermediarios financieros o particulares**	**0750**	**7**	**206.752,67**	**162.300,80**
1.2	Comisiones a pagar	**0770**		193.018,99	156.898,92
1.3	Acreedores por prestaciones de servicios	**0780**		13.733,68	2.214,03
1.7	Otros acreedores	**0820**		0,00	3.187,85
5.	**Pasivos fiscales**	**0950**		**0,00**	**2.879,25**
5.1	Corrientes	**0960**		0,00	2.879,25
8.	**Otros pasivos**	**1030**	**9**	**13.525,07**	**107.544,81**
8.1	Administraciones Públicas	**1040**		13.525,07	7.544,81
8.4	Otros pasivos	**1070**		0,00	100.000,00
	TOTAL PASIVO	**1080**		**220.277,74**	**272.724,86**
10.	**Capital**	**1160**	**8**	**125.000,00**	**125.000,00**
10.1	Emitido y suscrito	**1170**		125.000,00	125.000,00
12.	**Reservas**	**1200**		**344.358,73**	**261.938,44**
12.1	Reserva legal	**1210**		25.000,00	25.000,00
12.2	Reserva voluntaria	**1220**		319.358,73	236.938,44
14.	**Resultado del ejercicio**	**1270**	**10**	**(11.549,49)**	**81.565,23**
	TOTAL PATRIMONIO NETO	**1320**		**457.809,24**	**468.503,67**
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**1330**		**678.086,98**	**741.228,53**

CUENTAS DE RIESGO Y COMPROMISO	CLAVE	NOTA	2025	2024

OTRAS CUENTAS DE ORDEN		CLAVE	NOTA	2025	2024
2.	**Patrimonio gestionado de ECR**	**1470**	**12**	**31.984.684,42**	**32.687.799,30**
2.4	SIIC	**1510**		31.984.684,42	32.687.799,30
	TOTAL OTRAS CUENTAS DE ORDEN	**1740**		**31.984.684,42**	**32.687.799,30**
	TOTAL CUENTAS DE ORDEN	**1750**		**31.984.684,42**	**32.687.799,30**

Las notas 1 a 15 descritas en la Memoria son parte integrante de este balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS ANUALES FINALIZADOS

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024

(EN EUROS)

_____

DEBE	CLAVE	NOTA	2025	2024
2. Comisiones y corretajes satisfechos	**0070**	**10**	**55.043,19**	**485.022,29**
2.1 Comisiones de comercialización	**0080**		55.043,19	194.945,60
2.4 Comisiones pagadas por delegación de gestión	**0101**		0,00	290.076,69
5. Gastos de personal	**0230**		**69.108,24**	**69.061,20**
5.1 Sueldos y cargas sociales	**0240**		69.108,24	69.061,20
5.1.2 Gastos fijos de personal y cargas sociales	**0242**		69.108,24	69.061,20
6. Gastos generales	**0300**		**10.765,91**	**130.266,29**
6.1 Inmuebles e instalaciones	**0310**		6.597,00	11.560,95
6.2 Sistemas informáticos	**0320**		3.991,20	4.706,48
6.3 Publicidad y representación	**0330**		177,71	4.478,85
6.4 Servicios de profesionales independientes	**0340**		**130.600,54**	**64.296,37**
6.4.3 Servicios jurídicos	**0343**		75.060,46	42.902,02
6.4.5 Otros	**0345**		55.540,08	21.394,35
6.6 Otros gastos	**0360**		**0,00**	**45.223,64**
6.6.1 Remuneración consejeros	**0361**		0,00	43.325,00
6.6.3 Otros	**0363**		0,00	1.898,64
7. Contribuciones e impuestos	**0370**		**1.248,74**	**0,00**
8. Amortizaciones	**0380**		**49,14**	**12,55**
8.1 Inmovilizado material de uso propio	**0390**		49,14	12,55
9. Otras cargas de explotación	**0420**		**24.891,99**	**86.055,08**
9.1 Tasas en registros oficiales	**0430**		2.480,05	3.538,08
9.2 Otros conceptos	**0440**		22.411,94	82.517,00
12. Otras pérdidas	**0540**		**0,03**	**0,00**
12.4 Otras pérdidas	**0580**		0,03	0,00
13. Impuesto sobre el beneficio del periodo	**0590**	**9**	**(3.771,22)**	**27.622,06**
15. Resultado neto del periodo. Beneficios.	**0610**		**0,00**	**81.565,23**
TOTAL DEBE	**0620**		**287.936,56**	**879.604,70**

HABER	CLAVE	NOTA	2025	2024
2. Comisiones recibidas	**0780**		**241.887,62**	**879.604,70**
2.9 Otras comisiones	**0910**		**241.887,62**	**879.604,70**
2.9.2 Comisiones FICC y SICC	**0912**		**241.887,62**	**652.722,12**
2.9.2.1 Comisión fija	**9121**		220.982,12	652.722,12
2.9.9 Otros	**0918**		20.905,50	226.882,58
8. Otras ganancias	**1130**		**34.499,45**	**0,00**
8.5 Otras ganacias	**1180**		34.499,45	0,00
10. Resultado neto del periodo. Pérdidas	**1200**		11.549,49	0,00
TOTAL HABER	**1210**		**287.936,56**	**879.604,70**

Las notas 1 a 15 descritas en la Memoria son parte integrante de este balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS ANUALES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024

(EN EUROS)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	NOTAS	2025	2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**3**	**(11.549,49)**	**81.565,23**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**(11.549,49)**	**81.565,23**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital escriturado	Reservas	Resultado del ejercicio	Total
Saldo final ejercicio 2023	**125.000,00**	**251.080,01**	**310.858,43**	**686.938,44**
Saldo ajustado, inicio ejercicio 2024	**125.000,00**	**251.080,01**	**310.858,43**	**686.938,44**
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	81.565,23	81.565,23
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	10.858,43	(310.858,43)	(300.000,00)
Saldo final ejercicio 2024	**125.000,00**	**261.938,44**	**81.565,23**	**468.503,67**
Saldo ajustado, inicio ejercicio 2025	**125.000,00**	**261.938,44**	**81.565,23**	**468.503,67**
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	(11.549,49)	(11.549,49)
Otras variaciones del Patrimonio Neto	0,00	82.420,29	(81.565,23)	855,06
Saldo final ejercicio 2025	**125.000,00**	**344.358,73**	**(11.549,49)**	**457.809,24**

Las notas 1 a 15 descritas en la Memoria son parte integrante de este balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó, por un período de tiempo indefinido el 5 de septiembre de 2017. Su domicilio social se encuentra ubicado en Barcelona, Rambla Catalunya Num.123 P.4 Pta.1 08008.

Tiene por objeto social, según consta en el artículo 2º de sus Estatutos, la gestión de una o varias inversiones de una o varias entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, así como el control y gestión de sus riesgos; asimismo podrá realizar adicionalmente el resto de funciones y servicios accesorios permitidos a las Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de tipo Cerrado de acuerdo con lo previsto en el artículo 42 apartado 4 y en el artículo 43 apartado 1 de la Ley 22/2014 o norma que los sustituya en el futuro.

A la actividad que constituye el objeto social principal, le corresponde en la C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) el número 6499.

La Sociedad, consta inscrita en el Registro Administrativo de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión de Tipo Cerrado de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha 26 de octubre de 2017 – número de registro oficial 131.

La Sociedad se encuentra sujeta, principalmente, a lo dispuesto en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las Entidades de Capital Riesgo, otras Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado y las Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, que modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, y que ha derogado la Ley 25/2005, de 24 de noviembre, reguladora de las Entidades de Capital Riesgo y sus Sociedades Gestoras.

Asimismo, según el Artículo 72.1.b) de la Ley 22/2014, no resultará de aplicación su Capítulo II "Condiciones de ejercicio de la actividad" a aquellas sociedades cuyos activos bajo gestión sean inferiores a 100 millones de euros, incluidos los activos adquiridos mediante recurso al apalancamiento, o a 500 millones si las entidades de inversión que gestionan no están apalancadas y no tienen derechos de reembolso que puedan ejercerse durante un período de cinco años después de la fecha de inversión inicial. Como consecuencia de lo anterior, con fecha 2 de enero de 2019 la Sociedad remitió a la Comisión Nacional del Mercado de Valores una declaración en la que manifiesta que se encuentra por debajo del umbral del mencionado artículo y que cumple con las condiciones de acceso y ejercicio de la actividad exigida para las entidades que gestionen Entidades de Capital Riesgo (ECR) o Entidades de Inversión Colectiva (EIC), comercializando únicamente a inversores profesionales tal y como se establece en el artículo 75 y siguientes de la Ley 22/2014 de 12 de noviembre.

La principal fuente de ingresos de la Sociedad corresponde a las comisiones percibidas por el desarrollo de su actividad principal.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. gestiona las inversiones de las Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A.

La sociedad SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. participa en el 100 % de las siguientes sociedades:

- Seagull Abdullah 1, S.L.
- Seagull Plaza de Pontevedra, S.L.
- Seagull Rosalía, S.L.
- Seagull Uruguay Once, S.L.
- Seagull Fernando Macías 23, S.L., extinguida en 2025

Asimismo, la sociedad SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. participa en el 100 % de las siguientes sociedades:

- Seagull Porto, S.L.
- Seagull Paseo de Ronda, S.L.
- Seagull Pondal 10, S.L.
- Seagull Abdullah B5, S.L.
- Seagull Velázquez Moreno 49, S.L.

La totalidad de sociedades participadas por SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. tienen como objeto social la promoción inmobiliaria.

Al ser las sociedades participadas por SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. los beneficiarios finales de los servicios prestados por SWAN REAL ESTATE MANAGENMENT, SGEIC, S.A. a SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A., en fecha 25 de enero de 2021 se formalizó un acuerdo de prestación de servicios entre SWAN REAL ESTATE MANAGENMENT, SGEIC, S.A. y las sociedades participadas, que incluían la prestación de servicios de consultoría, asesoramiento e intermediación inmobiliaria, de comercialización de todo tipo de inmuebles y de gestión de suelo y mediante el cual se subrogaban a las comisiones pactadas por SWAN REAL ESTATE MANAGENMENT, SGEIC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. en los contratos de gestión formalizados entre las partes.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales, formuladas el 31 de marzo de 2026 por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de las operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio. El marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad es el establecido en:

- El Código de Comercio, el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y modificado por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Circular 1/2021, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados financieros de las Empresas de Servicios de Inversión y sus grupos consolidables, Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva y Sociedades Gestoras de Entidades de tipo cerrado.
- Ley 22/2014 de 12 de noviembre, reguladora de entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado.
- Circular 4/2015, de 28 de octubre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se modifica la Circular 7/2008, de noviembre, sobre las normas contables, cuentas anuales
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales de ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Socios el 27 de junio de 2025.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

Las presentes cuentas anuales han sido preparadas aplicando los principios contables contenidos en el Código de Comercio, el Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 y en el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007.

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

En la elaboración de las Cuentas Anuales correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024, se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, al alza o a la baja, en próximos ejercicios. Estas modificaciones se harían de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes Cuentas Anuales futuras conforme a lo establecido en la circular 7/2008, de noviembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma prospectiva.

d) Información comparativa

El balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, y la memoria de las cuentas anuales, conjuntamente con los datos del ejercicio 2025 se presentan las cifras del ejercicio anterior.

e) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del Balance y de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sean significativo, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes Notas de la Memoria.

f) Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

g) Cambios en criterios contables

No se han realizado otros cambios en criterios contables de los marcados por la adaptación de la contabilidad al nuevo Plan General Contable.

h) Corrección de errores

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no ha realizado ajustes por corrección de errores.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados del Consejo de Administración es la siguiente (en euros):

	2025	2024
Base de reparto		
Pérdidas y Ganancias	(11.549,49)	81.565,23
TOTAL BASE DE REPARTO	**(11.549,49)**	**81.565,23**
Distribución		
A reservas voluntarias	0,00	81.565,23
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(11.549,49)	0,00
TOTAL DISTRIBUIDO	**(11.549,49)**	**81.565,23**

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las Cuentas Anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y demás legislación aplicable, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

La Sociedad no ha registrado inmovilizado intangible al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

4.2. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, incrementado por los impuestos indirectos cuando no sean recuperables, por la estimación a valor actual de los gastos por desmontaje, desmantelamiento o retiro así como los de rehabilitación donde se asiente el elemento, y por los gastos financieros en los que se incurriese para aquellos supuestos en que transcurriese un periodo superior a un año hasta la puesta en funcionamiento.

La vida útil estimada para cada categoría es la siguiente:

	Años
Equipos informáticos	4 a 10

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o alargan la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, debiéndose dar de baja los elementos que se hayan

sustituido. Los gastos de reparación, conservación y mantenimiento se cargan a resultados en el momento en que se incurren.

En el caso de bajas o retiros de elementos de inmovilizaciones materiales, su coste y amortización acumulada se eliminan de los registros contables. El beneficio o pérdida resultante se lleva a beneficios o pérdidas procedentes del inmovilizado, según el caso.

4.3. Arrendamiento financiero y otras operaciones de naturaleza similar

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran substancialmente los riesgos y ventajas derivadas de la propiedad al arrendatario. Los otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad no dispone de arrendamientos financieros y otras operaciones de naturaleza similar.

4.4. Permutas

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta.

4.5. Instrumentos financieros

La clasificación de los activos y pasivos financieros según las categorías establecidas en la circular 1/2021 de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores es la siguiente:

a) Activos financieros

Los activos financieros se presentan en el balance dentro de las diferentes categorías en que se clasifican a efectos de su gestión y valoración, salvo que se deban presentar de forma independiente. Los activos financieros se desglosan en función de su presentación en los siguientes epígrafes del balance:

- Tesorería: recoge, en su caso, saldos en efectivo y saldos deudores con disponibilidad inmediata en el Banco de España y otros bancos centrales.
- Créditos a intermediarios financieros: créditos de cualquier naturaleza a nombre de intermediarios financieros, salvo los instrumentados por algún procedimiento que los haga negociables. La totalidad de estos activos, que corresponden básicamente a comisiones pendientes de cobro, a cuentas corrientes con socios y administradores, a cuentas a la vista y a plazo.
- Acciones y participaciones en cartera interior no cotizables: recoge los instrumentos financieros emitidos por otras entidades tales como acciones, participaciones en fondos, y sociedades de inversión colectiva o entidades de capital riesgo que tengan la naturaleza de instrumentos de capital para el emisor, salvo que se trate de

participaciones en entidades del grupo, multigrupo y asociadas o cumplan los requisitos para su clasificación como activos no corrientes mantenidos para la venta.

La Sociedad clasifica sus activos financieros según su categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que la Sociedad se compromete a adquirir o vender el activo, clasificándose la adquisición en las categorías que a continuación se detallan:

- Activos financieros a coste

Se incluyen en esta categoría las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas, así como las inversiones en instrumento de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico o no pueda estimarse con fiabilidad.

Se valoran al menor, entre el coste de adquisición, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción directamente atribuibles, o su valor razonable en el caso de inversiones adquiridas a través de una combinación de negocios y el valor recuperable. El valor recuperable se determina como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, será el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración. La corrección del valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

- Activos financieros a coste amortizado

Son activos financieros, no derivados, que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando esos flujos de efectivo representan solo pagos de principal e intereses. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del balance que se clasifican como no corrientes.

Se registran inicialmente por su valor razonable y posteriormente a su coste amortizado, utilizando el método de interés efectivo. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros, cualquier ganancia o pérdida que surja cuando se den de baja se reconoce directamente en el resultado de la Sociedad y las pérdidas por deterioro del valor se presentan como una pérdida separada en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

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

Son activos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura. Estos activos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o que se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración.

En el caso de los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría, se reconocen por su valor razonable y las pérdidas y ganancias que surgen de cambios en el valor razonable, o el resultado de su venta, se incluyen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en el valor de cotización (Nivel 1). En caso de participaciones en sociedades no cotizadas se establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referenciadas a otros instrumentos sustancialmente iguales y el análisis de flujos de efectivo futuros descontados (Nivel 2 y 3). En caso de que ninguna técnica mencionada pueda ser utilizada para fijar el valor razonable, se registran las inversiones a su coste de adquisición minorado por la pérdida por deterioro, en su caso.

- Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto

Son aquellos instrumentos de patrimonio para los que la Sociedad ha hecho una elección irrevocable en el momento de reconocimiento inicial para su contabilización en esta categoría. Se reconocen por su valor razonable y los incrementos o disminuciones que surgen de cambios en el valor razonable se registran en el Patrimonio Neto. No obstante, las correcciones valorativas por deterioro de valor, así como los dividendos de dichas inversiones se reconocerán en el resultado del periodo. En el momento de su venta se reclasifican las ganancias o pérdidas a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las valoraciones a valor razonable se clasifican utilizando una jerarquía de valor razonable que refleja la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo dichas valoraciones. Esta jerarquía consta de tres niveles:

- Nivel 1: Valoraciones basadas en el precio de cotización de instrumentos idénticos en un mercado activo. El valor razonable se basa en los precios de cotización de mercado en fecha de balance.

- Nivel 2: Valoraciones basadas en variables que sean observables para el activo o pasivo. El valor razonable de los activos financieros incluidos en esta categoría se determina usando técnicas de valoración. Las técnicas de valoración maximizan el uso de datos observables de mercado que estén disponibles y se basan en la menor medida posible en estimaciones específicas realizadas por la Sociedad. Si todos los datos significativos requeridos para calcular el valor razonable son observables, el instrumento se incluye en el Nivel 2. Si uno o más datos de los significativos no se basan en datos de mercado observables, el instrumento se incluye en el Nivel 3.

- Nivel 3: Valoraciones basadas en variables que no estén basadas en datos de mercado observables.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo han vencido o se han transferido, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. No se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos en que se han retenido los riesgos y beneficios inherentes al mismo.

El deterioro del valor de los activos financieros se basa en el valor recuperable de los mismos. La Sociedad contabiliza el deterioro de los activos financieros en cada fecha de presentación.

En 2025 no se han producido pérdidas por deterioro de activos financieros.

b) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se presentan en el balance agrupados, en primer lugar, dentro de las diferentes categorías en las que se clasifican a efectos de su gestión y valoración:

Los pasivos financieros se incluyen, en función de su presentación, en los siguientes apartados del balance:

- Deudas con intermediarios financieros: saldos acreedores por obligaciones pendientes de pago a intermediarios financieros, tales como, en su caso, préstamos, y créditos recibidos, comisiones pendientes de pago y acreedores por operaciones comerciales.

- Otros pasivos financieros: incluye el importe de las obligaciones a pagar con naturaleza de pasivos financieros no incluidos en otras categorías.

La Sociedad clasifica sus pasivos financieros según su categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

- Pasivos financieros a coste amortizado

Las deudas financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costes de transacción en los que se hubiera incurrido. Cualquier diferencia entre el importe recibido y su valor de reembolso se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de amortización de la deuda financiera, utilizando el método del tipo de interés efectivo, clasificando los pasivos financieros como medidos posteriormente a coste amortizado.

En caso de modificaciones contractuales de un pasivo a coste amortizado que no resulta en baja del balance, cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajustará el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esta fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determinará aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos a pagar según las nuevas condiciones.

La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se cancela y la contraprestación pagada se reconoce en el resultado del periodo.

Las deudas financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que su vencimiento tenga lugar a más de doce meses desde la fecha de balance, o incluyan cláusulas de renovación tácita a ejercicio de la Sociedad.

Adicionalmente, los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corrientes son pasivos financieros a corto plazo que se valoran inicialmente a valor razonable, no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal. Se consideran deudas no corrientes las de vencimiento superior a doce meses.

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

Son pasivos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura. Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o que se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se haya extinguido. También da de baja los pasivos financieros propios que adquiera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre prestatario y prestamista y estos tienen condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y el alta del nuevo.

Las diferencias entre los valores en libros de los pasivos financieros dados de baja y las contraprestaciones pagadas se llevarán a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

c) Efectivo y otros líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.

No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor. Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.6. Existencias

La Sociedad no ha operado con existencias físicas durante los ejercicios 2025 y 2024.

4.7. Transacciones en moneda extranjera

Toda transacción en moneda extranjera se convierte a moneda funcional, mediante la aplicación al importe en moneda extranjera, del tipo de cambio de contado, es decir, del tipo de cambio utilizado en las transacciones con entrega inmediata, entre ambas monedas, en la fecha de la transacción, que es aquella en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

Las partidas monetarias, al cierre del ejercicio, se valoran aplicando el tipo de cambio de cierre, entendido como el tipo de cambio medio de contado, existente en esa fecha. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originan en este proceso, así como las que se producen al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que surjan.

4.8. Impuesto sobre beneficios

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

1. Impuesto corriente

   El impuesto sobre beneficios se calcula sobre el resultado contable modificado por las diferencias permanentes entre éste y el resultado fiscal (base imponible). Las bonificaciones y deducciones permitidas en la cuota se consideran como una minoración en el importe del impuesto corriente devengado en el ejercicio. Los activos y pasivos por impuesto corriente se valoran y registran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación a la fecha de cierre del ejercicio.

2. Impuesto diferido

   Surge de la imputación de ingresos y gastos en ejercicios diferentes, a efectos contables y fiscales, como consecuencia de las diferencias entre la normativa contable vigente y la fiscal. El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran y registran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación a la fecha de cierre de ejercicio por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación a la fecha de cierre del ejercicio.

4.9. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del devengo.

Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los ingresos derivados de los contratos con clientes se reconocen en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes.

Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleje la contraprestación que la Sociedad espera tener a cambio de dichos bienes y servicios.

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

1. Identificar el/los contratos del cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar el precio de la transacción.

4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

En base a ese modelo de reconocimiento, las ventas de bienes se reconocen cuando los productos han sido entregados al cliente y el cliente los ha aceptado, aunque no se hayan facturado, o, en caso aplicable, los servicios han sido prestados y la cobrabilidad de las correspondientes cuentas a cobrar está razonablemente asegurada.

Cuando, a una fecha determinada, no sea posible medir razonablemente el grado de cumplimiento de una obligación, solo se reconocen los ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

Los servicios prestados a terceros se reconocen al formalizar la aceptación por parte del cliente. Los cuales, en el momento de la emisión de estados financieros se encuentran realizados, pero no aceptados, se valoran al menor valor entre los costes producidos y la estimación de aceptación.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

Los ingresos se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución de los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se pueda medir de forma fiable.

- <u>Ingresos y gastos por intereses y conceptos asimilados</u>

Con carácter general, los ingresos y gastos por intereses y conceptos asimilables a ellos se reconocen contablemente en los epígrafes "Intereses, dividendos y rendimientos asimilados de los activos financieros " e "Intereses y cargas asimiladas de los pasivos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias, respectivamente, en función de su periodo de devengo. Los importes correspondientes a intereses y dividendos devengados con anterioridad a la fecha de adquisición no se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, cancelándose el activo correspondiente cuando se cobre.

- <u>Comisiones, honorarios y conceptos asimilados</u>

Los ingresos y gastos en concepto de comisiones y honorarios asimilados se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias con criterios distintos según sea su naturaleza. Los ingresos de comisiones procedentes de la actividad de gestión y administración de Entidades de Inversión

Colectiva de Tipo Cerrado, se registran en el epígrafe "Comisiones recibidas" y los gastos de comisiones de comercialización se registran en el epígrafe "Comisiones y corretajes satisfechos" de la cuenta de pérdidas y ganancias respectivamente. En la medida en que tienen su origen en servicios que se prolongan a lo largo del tiempo, se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el periodo de ejecución de dichos servicios.

4.10. Provisiones y contingencias

Las provisiones se cuantifican por el valor actual de la mejor estimación realizada sobre estos acontecimientos en el momento de cada cierre contable en base a la experiencia histórica acumulada y a la información disponible sobre el suceso que las origina, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se vayan devengando. Cuando se trate de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de descuento.

Por su parte se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionado a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la presente memoria.

4.11. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La sociedad no presenta en el Balance ni en la Cuenta de resultados elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental en los ejercicios 2025 y 2024

4.12. Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados. Asimismo, la empresa no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

No se han realizado pagos basados en acciones.

4.13. Subvenciones, donaciones y legados

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han recibido subvenciones, donaciones y legados.

4.14. Combinaciones de negocios

Durante el ejercicio no se han realizado operaciones de esta naturaleza.

4.15. Negocios conjuntos

No existe ninguna actividad económica controlada conjuntamente con otra persona física o jurídica.

4.16. Transacciones entre partes vinculadas

Los elementos objeto de una transacción con empresas vinculadas se registran contablemente por el valor razonable del elemento transaccionado. Si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

4.17. Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad no posee activos corrientes mantenidos para la venta en los ejercicios 2025 y 2024.

4.18. Operaciones interrumpidas

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades que pudieran ser calificadas como operaciones interrumpidas en los ejercicios 2025 y 2024.

4.19. Patrimonios gestionados

Los patrimonios correspondientes a las Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado gestionadas por la Sociedad que son propiedad de terceros, no se incluyen en el balance. Las comisiones generadas por esta actividad se incluyen en el saldo del epígrafe "Comisiones percibidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.20. Estado de cambios en el Patrimonio Neto

La información correspondiente al Estado de Cambios en el Patrimonio Neto se presenta desglosada a su vez en dos estados:

- Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos: En esta parte de los estados de cambios en el patrimonio neto se presentan los ingresos y gastos generados por la Sociedad como consecuencia de su actividad durante los ejercicios, distinguiendo aquellos registrados como resultados en las cuentas de pérdidas y ganancias de dichos ejercicios y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto. Los importes de estas partidas se presentan por su importe bruto, mostrándose su correspondiente efecto impositivo, en su caso, en la rúbrica “impuesto sobre beneficios”.

- Estado total de Cambios en el Patrimonio Neto: En esta parte de los estados de cambios en el patrimonio neto se presentan todos los cambios habidos en el patrimonio neto, incluidos los que tienen su origen en cambios en los criterios contables y en correcciones de errores, en su caso. Estos estados muestran, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final de los ejercicios de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas.

5.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha formalizado contratos de arrendamiento financiero u operaciones de naturaleza similar.

En relación a los contratos de arrendamiento operativo, la Sociedad ha incurrido en un gasto de 10.845,95 euros en el ejercicio 2025 y 10.072,77 en el ejercicio 2024. Dichos arrendamientos operativos corresponden principalmente al alquiler de oficinas.

El importe total de los pagos futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos es de (en euros):

	2025	2024
Hasta un año	6.597,00	10.845,95
Entre uno y cinco años	26.388,00	43.383,80
Más de cinco años	0,00	0,00
TOTAL	**32.985,00**	**54.229,75**

6.- TESORERÍA

El detalle del saldo de este epígrafe del balance al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Cuentas corrientes a la vista	451.632,80	215.925,65
TOTAL	**451.632,80**	**215.925,65**

Las cuentas corrientes son de libre disposición y no devengan ningún tipo de interés.

7.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

La actividad de la Sociedad se circunscribe a la gestión y administración de entidades de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado, por lo que, dado que no realiza operaciones financieras distintas de éstas, el riesgo financiero de la Sociedad se califica como bajo.

El riesgo inherente a las actividades de la Sociedad se gestiona a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo, verificando el cumplimiento de determinados límites y controles. Este proceso es crítico para la continuidad de las operaciones de la Sociedad, así como de las sociedades que asesora.

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés, de precio y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera. En este sentido, la Ley 22/2014, reguladora de entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado establecen una serie de coeficientes normativos que limitan dicha exposición.

7.1.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas. La sociedad realiza un seguimiento y control continuado del riesgo comercial que concede a sus clientes, teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores.

La calidad crediticia de los activos financieros que todavía no han vencido y que tampoco han sufrido pérdidas por deterioro se puede evaluar en función del índice histórico de créditos fallidos, el cual es poco significativo en el volumen de ventas de la Sociedad.

7.1.2. Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, el Departamento de Tesorería de la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

7.1.3. Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio surge cuando las transacciones comerciales futuras o los activos y pasivos reconocidos están denominados en una moneda distinta a la moneda funcional de la Sociedad. La Sociedad realiza operaciones en el ámbito internacional pero no se encuentra expuesta a variaciones significativas del tipo de cambio al ser principalmente en el entorno del Euro.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. La política de la Sociedad consiste en mantener sus recursos ajenos en instrumentos con tipo de interés variable.

7.2. Activos financieros

A continuación, se detallan las categorías de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas (en euros).

Categorías	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO	**126.258,99**	**126.258,99**	**0,00**	**0,00**	**126.258,99**	**126.258,99**
Activos a valor razonable con cambios en PyG:						
Otros	5.500,00	5.500,00	0,00	0,00	5.500,00	5.500,00
Activos financieros a valor razonable con cambios en PN	120.758,99	120.758,99	0,00	0,00	120.758,99	120.758,99
ACTIVOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO	**0,00**	**0,00**	**92.833,92**	**395.793,34**	**92.833,92**	**395.793,34**
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	92.833,92	395.793,34	92.833,92	395.793,34
TOTAL	**126.258,99**	**126.258,99**	**92.833,92**	**395.793,34**	**219.092,91**	**522.052,33**

El saldo del epígrafe “Instrumentos de patrimonio” clasificado como “Activos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias” corresponde a una participación en un fondo de inversión.

El saldo del epígrafe “Instrumentos de patrimonio” clasificado como “Activos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto” corresponde a participaciones en el capital social de las siguientes sociedades (en euros):

Sociedad	2025	2024
Seagull Real Estate I, SICC, S.A.	59.999,00	59.999,00
Seagull Real Estate II, SICC, S.A.	59.999,99	59.999,99
Otras inversiones	760,00	760,00
TOTAL	**120.758,99**	**120.758,99**

Los datos económicos a 31 de diciembre de 2025 obtenidos de las Cuentas Anuales auditadas de las sociedades SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. son los siguientes (en euros):

	Sociedad	Auditor	% Participación	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	V.T.C *
2025	Seagull Real Estate I, SICC, S.A.	Ernst & Young	0,30%	19.910.000,00	(238.625,41)	0,00	59.999,00
	Seagull Real Estate II, SICC, S.A.	Ernst & Young	0,43%	14.060.000,00	(1.043.575,29)	(703.114,88)	59.999,99
2024	Seagull Real Estate I, SICC, S.A.	Ernst & Young	0,30%	19.910.000,00	(50.833,71)	(187.791,70)	59.999,00
	Seagull Real Estate II, SICC, S.A.	Ernst & Young	0,43%	14.060.000,00	(1.043.575,30)	0,01	59.999,99

* V.T.C.: Valor Teorico Contable

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han registrado pérdidas por deterioro.

El detalle del epígrafe "Créditos, derivados y otros" clasificado como "Activos financieros a coste amortizado" es el siguiente (en euros):

	2025	2024
Clientes (euros)	90.772,83	393.599,03
Deudores (euros)	2.061,09	2.194,31
TOTAL	**92.833,92**	**395.793,34**

La composición del epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios" corresponde a comisiones devengadas y pendientes de cobro al cierre del ejercicio. El desglose de este epígrafe es la siguiente (en euros):

	2025	2024
SEAGULL URUGUAY ONCE S.L	0,00	7.054,20
SEAGULL ABDULLAH 1 S.L	0,00	91.806,32
SEAGULL ROSALIA S.L.	0,00	294.738,51
SEAGULL PASEO DE RONDA S.L.	86.036,92	0,00
ANDBANK ESPAÑA PRIVADA S.A.	4.735,91	0,00
TOTAL	**90.772,83**	**393.599,03**

Todos los "Activos financieros", a excepción de los instrumentos de patrimonio, esperan ser cobrados por la Sociedad en el ejercicio siguiente.

No existen activos financieros compensados por pasivos financieros, por lo que los importes brutos de los activos financieros se corresponden con los importes netos presentados en balance.

No existen diferencias significativas entre los valores contables y los valores razonables de los Activos Financieros.

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, no hay activos financieros significativos valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el patrimonio neto, motivo por el cual no se incluye en esta memoria información relativa a la clasificación de los activos financieros en función de su nivel de jerarquía.

7.3. Pasivos financieros

La clasificación de los pasivos financieros se muestra en el siguiente cuadro (en euros):

Categorías	Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
PASIVOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO	**206.752,67**	**262.300,80**	**206.752,67**	**262.300,80**
Pasivos financieros a coste amortizado	206.752,67	262.300,80	206.752,67	262.300,80
TOTAL	**206.752,67**	**262.300,80**	**206.752,67**	**262.300,80**

El desglose del epígrafe "Derivados y otros" es como sigue (en euros):

	2025	2024
Otros pasivos financieros	0,00	100.976,40
Acreedores varios	206.752,67	161.324,40
TOTAL	**206.752,67**	**262.300,80**

El saldo del epígrafe "Otros pasivos financieros" del ejercicio 2024 corresponde en 100.000,00 euros a un dividendo activo a pagar (nota 8).

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024 la Sociedad no tiene deudas contraídas con entidades financieras ni tiene contratadas pólizas de crédito.

Todos los saldos del desglose anterior serán pagados por la Sociedad en el ejercicio siguiente.

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 no existen pasivos financieros con vencimiento a largo plazo.

No existen compromisos firmes de fuentes previsibles de financiación.

No existen pasivos financieros compensados por activos financieros, por lo que los importes brutos de los activos financieros se corresponden con los importes netos presentados en balance.

El valor razonable y el valor contable de los pasivos financieros no difieren de forma significativa.

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, no hay pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, motivo por el cual no se incluye en esta memoria información relativa a la clasificación de los pasivos financieros en función de su nivel de jerarquía.

8.- FONDOS PROPIOS

8.1 Capital Social

A 31 de diciembre de 2025, el capital social se compone de 125.000 acciones nominativas de una única clase y serie, de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 125.000, ambos inclusive. Las acciones se hallan totalmente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos políticos y económicos, no existiendo restricciones estatutarias para su transmisibilidad y, asimismo, no cotizando en Bolsa.

Los accionistas que controlan más del 5% del capital social de la entidad a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Accionistas	2025		2024	
	% Participación	Euros	% Participación	Euros
CORNERSTONE PARTNERS, S.L.	50%	62.500,00	50%	62.500
ICON VALUE ADDED, S.L.	50%	62.500,00	50%	62.500
	100%	**125.000**	**100%**	**125.000**

En fecha 15 de marzo de 2024 se suscribe el acuerdo de salida de la sociedad PYBUS BAY, S.L.U. como socia y consejera de la Sociedad. Como parte del acuerdo, PYBUS BAY, S.L.U. transmitió la totalidad de sus acciones, representativas del 9% del capital social, a partes iguales entre los socios restantes CORNERSTONE PARTNERS, S.L. (antes DEXTRA CORPORATE ADVISORS, S.L.) y ICON VALUE ADDED, S.L. por un importe conjunto equivalente al valor nominal de las acciones.

Asimismo, se produjo el cese efectivo de Pybus Bay, S.L.U. en sus cargos de consejera y consejera delegada mancomunada, así como la rescisión del contrato de prestación de servicios de su representante, D. Manuel Corbal. Esta operación no ha tenido impacto significativo en los fondos propios de la sociedad, al realizarse la transmisión al valor nominal y con el correspondiente ajuste de los registros contables societarios.

Entre el accionariado actual de la entidad no se encuentra ninguna entidad financiera.

8.2 Reservas

- Reserva legal

De acuerdo a la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad estará obligada a dotar una reserva legal que será, en todo caso, el 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal mínima no puede ser distribuida, y si es utilizada para compensar pérdidas debe ser repuesta con beneficios futuros. Al cierre del ejercicio 2025 y 2024 la Reserva Legal está dotada en su totalidad.

- Reservas voluntarias

La reserva voluntaria generalmente está constituida por los beneficios líquidos, después del Impuesto sobre Sociedades, de ejercicios anteriores que no fueron objeto de distribución, ni de asignación a reservas de carácter obligatorio. Esta reserva es de libre disposición.

8.3 Dividendos

Durante el ejercicio 2025 no se ha acordado ni efectuado reparto de dividendos.

En fecha 28 de junio de 2024 la Junta General de Accionistas acordó el reparto de dividendos por importe de 300.000 euros mediante la distribución del resultado del ejercicio 2023, el cual ascendió a 310.858,43 euros.

Los dividendos repartidos durante los últimos 5 años son los siguientes (en euros):

	2025	2024	2023	2022	2021
Dividendos distribuidos	0,00	300.000,00	200.000,00	230.000,00	300.000,00

8.5 Beneficio por acción

- Beneficio básico por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a la Sociedad en un ejercicio entre el número medio ponderado de las acciones en circularización durante ese ejercicio, excluido, en su caso, el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo. El beneficio por acción de los ejercicios 2025 y 2024 es como sigue (en euros):

	2025	2024
Resultado Neto del Ejercicio	(11.549,49)	81.565,23
Nº medio ponderadp de acciones en circulación	125.000,00	125.000,00
Resultado neto básio por acción	**(0,09)**	**0,65**

- Beneficio diluido por acción

Para proceder al cálculo del beneficio diluido por acción, tanto el importe del resultado atribuible a los accionistas ordinarios, como el promedio ponderado de las acciones en circularización, neto de acciones propias, deben ser ajustados, en su caso, por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales (opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible). Como consecuencia de no existir efectos diluyentes, el beneficio diluido por acción al 31 de diciembre de 2025 y 2024 coincide con el beneficio básico por acción.

8.6 Gestión de capital

El artículo 48 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, reguladora de entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de

inversión colectiva de tipo cerrado, establece que las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado deberán contar con un capital mínimo inicial de 125.000 euros íntegramente desembolsado.

Asimismo, según dicho precepto sus recursos propios, en ningún caso, podrán ser inferiores a la cuarta parte de los gastos de estructura del ejercicio precedente. Tanto en el ejercicio 2025 como en los ejercicios precedentes, la Sociedad cumple con ambos requisitos.

9.- SITUACIÓN FISCAL

Según la legislación fiscal vigente las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. No obstante, la Dirección de la Sociedad estima que en caso de producirse una Inspección no se producirán pasivos significativos.

9.1 Impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio, la base imponible del Impuesto sobre Sociedades y los activos y pasivos por impuesto corriente es la siguiente, habiéndose aplicado en los ejercicios 2025 y 2024 el tipo general del 25% previsto en la Ley del Impuesto sobre Sociedades:

	2025			**2024**		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(11.549,49)			81.565,23
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Impuesto sobre sociedades	(3.771,22)	0,00	(3.771,22)	27.622,06	0,00	27.622,06
Diferencias permanentes	235,83	0,00	235,83	1.300,94	0,00	1.300,94
Base imponible (resultado fiscal)			**(15.084,88)**			**110.488,23**
Cuota íntegra (25%)			(3.771,22)			27.622,06
Cuota líquida			**0,00**			**27.622,06**
Impuesto diferido			(3.771,22)			
Total gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios			**(3.771,22)**			**27.622,06**
Pagos a cuenta			(2.935,83)			(24.742,81)
Activos (Pasivos) por impuesto corriente)			**2.935,83**			**2.879,25**

En 2025, la Sociedad genera una base imponible negativa de 15.084,88 euros, lo que da lugar a una cuota íntegra negativa. Como consecuencia, reconoce un activo por impuesto diferido de 3.771,22 euros (25% de la BIN), al estimar que podrá compensar dicha pérdida con beneficios futuros, sin límite temporal. La previsión se sustenta en la continuidad de la gestión de SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A., cuyos ingresos por comisiones previstos para 2026 permitirán absorber íntegramente el crédito fiscal reconocido.

9.2 Saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas

El detalle de los epígrafes «Otros créditos con las Administraciones Públicas» del activo del balance y «Otras deudas con las Administraciones Públicas» del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente (en euros):

	2025	2024
Hacienda Pública deudora por IVA	0,00	3.250,55
Hacienda pública deudora	**0,00**	**3.250,55**
Hacienda Pública acreedora por IVA	(8.805,03)	0,00
Hacienda Pública acreedora por retenciones	(3.039,05)	(5.868,18)
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(1.680,99)	(1.676,63)
Hacienda pública acreedora	**(13.525,07)**	**(7.544,81)**

10.- INGRESOS Y GASTOS

10.1 Comisiones recibidas

El epígrafe "Comisiones percibidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias comprende el importe de todas las comisiones devengadas en el ejercicio por la gestión de las sociedades dependientes de SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. (nota 1).

El detalle de comisiones devengadas durante los ejercicios 2025 y 2024 por la prestación de estos servicios es el siguiente (en euros):

	2025	2024
SEAGULL ABDULLAH 1 S.L	0,00	223.122,84
SEAGULL FERNANDO MACIAS 23 S.L	0,00	2.296,23
SEAGULL PLAZA PONTEVEDRA 2 S.L	0,00	13.099,78
SEAGULL ROSALIA S.L.	0,00	169.732,63
SEAGULL URUGUAY ONCE S.L	0,00	9.858,54
TOTAL SEAGULL I	0,00	418.110,02
SEAGULL PASEO DE RONDA S.L.	220.982,12	144.824,21
SEAGULL PONDAL 10, S.L.	0,00	22.002,86
SEAGULL PORTO, S.L.	0,00	57.785,96
SEAGULL VELAZQUEZ MORENO 49 S.	0,00	9.999,07
TOTAL SEAGULL II	220.982,12	234.612,10
TOTAL COMISIONES SICC	**220.982,12**	**652.722,12**

10.2 Comisiones y corretajes satisfechos

El epígrafe "Comisiones y corretajes satisfechos" de la cuenta de pérdidas y ganancias comprende principalmente el importe de todas las comisiones devengadas en el ejercicio a favor de terceros como consecuencia de los contratos que la Sociedad tiene firmados con los mismos.

10.3 Gastos de personal

El detalle del epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Sueldos y salarios	52.327,20	52.327,20
Cargas sociales	16.781,04	16.734,00
TOTAL	**69.108,24**	**69.061,20**

10.4 Gastos generales

El detalle del epígrafe "Gastos Generales" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente (en euros):

	2025	2024
Arrendamientos y cánones	6.597,00	10.845,95
Reparaciones y conservación	741,50	715,00
Servicios de profesionales	142.648,31	183.628,11
Primas de seguros	8.440,70	9.206,42
Servicios bancarios y similares	0,00	14,78
Publicidad, propaganda y rr.pp	0,00	1.355,04
Otros servicios	7.732,08	10.556,07
Otros tributos	1.347,59	0,00
TOTAL	**167.507,18**	**216.321,37**

10.5 Otras cargas de explotación

El saldo de este epígrafe corresponde principalmente a honorarios satisfechos por asesoramiento en operaciones inmobiliarias, asistencia en la gestión económico-financiera corporativa y servicios de intermediación.

10.6 Otros resultados

El importe recogido en el epígrafe “Otros resultados” se corresponde en el ejercicio 2024, en su mayor parte, con el efecto contable derivado de determinados acuerdos alcanzados entre la Sociedad, SEAGULL II y Andbank Asset Management. Dichos acuerdos tienen como finalidad favorecer la continuidad de la colaboración entre las partes en el marco de futuros proyectos de inversión, así como mitigar posibles retrasos imprevistos en la fase de desinversión de SEAGULL II. Las partes han acordado revisar de forma retroactiva las facturas pendientes de pago de mayor antigüedad, así como suspender el devengo de comisiones correspondientes al tercer y cuarto trimestre del ejercicio 2024.

El detalle del epígrafe es como sigue:

	2025	2024
Andbank España Banca Privada, S.A.U.	20.905,50	226.882,58
Total Ingresos Excepcionales	**20.905,50**	**226.882,58**
Segull Real Estate II, SICC, S.A.	0,00	(290.076,69)
Total Gastos Excepcionales	**0,00**	**(290.076,69)**
TOTAL	**20.905,50**	**(63.194,11)**

11.- INFORMACIÓN SEGMENTADA

La actividad económica de la Sociedad es la gestión de inversiones de una o varias entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y de otro tipo de sociedades, así como el control y gestión de sus riesgos. La totalidad de ingresos ordinarios obtenidos por la Sociedad corresponden a las comisiones percibidas por la gestión de estas sociedades, cuya actividad principal consiste en la inversión en sociedades tenedoras de activos inmobiliarios de tipo residencial en la Comunidad Autónoma de Galicia.

12.- CUENTAS DE ORDEN

El desglose del epígrafe “Otras cuentas de orden” es como sigue (en euros):

	2025	2024
Carteras gestionadas	31.984.684,42	32.687.799,30
TOTAL	**31.984.684,42**	**32.687.799,30**

El desglose del epígrafe “Carteras gestionadas” es como sigue (en euros):

	2025	2024
Segull Real Estate I, SICC, S.A.	19.671.374,59	19.671.374,59
Segull Real Estate II, SICC, S.A.	12.313.309,83	13.016.424,71
TOTAL	**31.984.684,42**	**32.687.799,30**

El saldo de este epígrafe corresponde al patrimonio gestionado de sociedades que al cierre del ejercicio 2025 y 2024 están registradas como Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado (SICC).

13.- PARTES VINCULADAS

Identificación de las partes vinculadas de la Sociedad:

Tipo de vinculación	Persona / Empresa vinculada
Empresa asociada	CORNERSTONE PARTNERS, S.L.
Empresa asociada	ICON VALUE ADDED, S.L.
Otra parte vinculada	FIDUM PARTNERS, S.L.
Otra parte vinculada	Stephan Koen
Otra parte vinculada	Lorenzo Abascal Rovira
Otra parte vinculada	Iker Zabalza Sorauren
Otra parte vinculada	SEAGULL ABDULLAH 1 S.L
Otra parte vinculada	SEAGULL FERNANDO MACIAS 23 S.L
Otra parte vinculada	SEAGULL PLAZA PONTEVEDRA 2 S.L
Otra parte vinculada	SEAGULL ROSALIA S.L.
Otra parte vinculada	SEAGULL URUGUAY ONCE S.L
Otra parte vinculada	SEAGULL PASEO DE RONDA S.L.
Otra parte vinculada	SEAGULL PONDAL 10, S.L.
Otra parte vinculada	SEAGULL PORTO, S.L.
Otra parte vinculada	SEAGULL VELAZQUEZ MORENO 49 S.
Otra parte vinculada	Segull Real Estate I, SICC, S.A.
Otra parte vinculada	Segull Real Estate II, SICC, S.A.

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante el ejercicio 2025 y 2024, es el siguiente (en euros):

	2025			2024		
Tipo de vinculación	Empresas del grupo	Otras partes vinculadas	Total	Empresas del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Ingresos	**0,00**	**220.982,12**	**220.982,12**	**0,00**	**652.722,12**	**652.722,12**
Prestación de servicios	0,00	220.982,12	220.982,12	0,00	652.722,12	652.722,12
Gastos	**(62.081,00)**	**0,00**	**(62.081,00)**	**(103.587,89)**	**(31.625,00)**	**(135.212,89)**
Recepción de servicios	(55.484,00)	0,00	(55.484,00)	(94.217,00)	(31.625,00)	(125.842,00)
Gasto por alquiler	(6.597,00)	0,00	(6.597,00)	(9.370,89)	0,00	(9.370,89)

Las “Prestación de servicios” corresponden principalmente a comisiones devengadas por servicios de gestión de activos y por servicios administrativos (nota 10.1).

La partida “Recepción de servicios” corresponde a honorarios devengados por servicios de gestión inmobiliaria y por servicios de gestión económico-financiera.

El “Gasto por alquiler” corresponde al coste del arrendamiento de las oficinas de la Sociedad en Madrid y Barcelona, facturado por la sociedad Cornerstone Partners, S.L.

El detalle de los dividendos repartidos mediante la distribución del resultado de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente (nota 8):

	2025	2024
CORNERSTONE PARTNERS, S.L.	0,00	150.000,00
ICON VALUE ADDED, S.L.	0,00	150.000,00
	0,00	**300.000,00**

El detalle de los saldos con partes vinculadas, durante el ejercicio 2025 y 2024, es el siguiente (en euros):

	2025			2024		
Tipo de vinculación	Empresas del grupo	Otras partes vinculadas	Total	Empresas del grupo	Otras partes vinculadas	Total
ACTIVO	**0,00**	**206.035,91**	**206.035,91**	**0,00**	**513.598,02**	**513.598,02**
Acciones y participaciones	0,00	119.998,99	119.998,99	0,00	119.998,99	119.998,99
Deudores comerciales y otras cuentas a cobra	0,00	86.036,92	86.036,92	0,00	393.599,03	393.599,03
PASIVO	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**(100.315,81)**	**(453,75)**	**(100.769,56)**
Acreedores comerciales	0,00	0,00	0,00	(315,81)	(453,75)	(769,56)
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	(100.000,00)	0,00	(100.000,00)

El epígrafe “Acciones y participaciones” con empresas asociadas corresponde principalmente a las participaciones en las sociedades SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. (nota 7.2)

El saldo del epígrafe “Deudores por comisiones pendientes” corresponde a importes pendientes de cobro por operaciones comerciales. Los importes pendientes al cierre del ejercicio 2024 han sido cobrados durante 2025.

El epígrafe “Otros pasivos financieros” del ejercicio 2024 corresponde a un dividendo activo a pagar que prevé ser pagado durante el ejercicio 2025 (nota 8).

Los miembros del Consejo de Administración son a su vez el personal de Alta Dirección. En el ejercicio 2025 se han devengado 0 euros a favor de los miembros del Consejo de Administración por la realización de gestiones inmobiliarias y económico-financieras (107.332,00 euros en el ejercicio 2024), no habiendo percibido ninguna otra remuneración por cualquier otro concepto.

Los miembros del Consejo de Administración, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales son:

Miembro del Consejo	Representación	Cargo
ICON VALUE ADDED, S.L.	Lorenzo Abascal Rovira	Consejero delegado mancomunado y Presidente del Consejo
CORNERSTONE PARTNERS, S.L.	Stephan Koen	Consejero delegado mancomunado y Secretario del Consejo
Iker Zabalza Sorauren	-	Consejero delegado mancomunado

El Consejo de Administración de la Sociedad es el órgano encargado de diseñar la estructura organizativa con el objetivo de lograr una distribución de funciones y medios lo más eficiente posible.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tiene contraída ninguna obligación en materia de seguro de vida en relación a los miembros del Consejo de Administración ni a la Alta Dirección.

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los miembros del Consejo de Administración y de la alta Dirección, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Al mismo tiempo, a 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen créditos ni anticipos a miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección.

Desde el 1 de enero de 2025 hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, los miembros del Consejo de Administración de SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A., así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se indica en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad representarán un conflicto de interés para ellas ni para SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A., no habiéndose producido comunicación alguna al Consejo de Administración en el sentido indicado en el apartado 3 del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, motivo por el cual las presentes cuentas anuales no incluyen desglose alguno al respecto.

Todas las operaciones con partes vinculadas se han realizado en condiciones de mercado.

14.- HECHOS POSTERIORES

A juicio del Consejo de Administración, de la empresa con posterioridad al cierre del ejercicio no se ha producido ningún hecho significativo que no esté reflejado en los estados financieros.

15.- OTRA INFORMACIÓN

La distribución del número medio de empleados por categorías profesionales durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido la siguiente:

	2025	2024
Director	1	1
TOTAL	**1**	**1**

La distribución del número de empleados por categorías profesionales y por sexos al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	2025			2024		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Director	1	0	1	1	0	1
	1	0	1	1	0	1

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. ha contratado los servicios de la Sociedad FIDUM PARTNERS, S.L. para que desempeñe las funciones de dirección general y económico-financiera a través de la persona de Iker Zabalza Sorauren.

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 no hay personas contratadas con un grado de discapacidad igual o superior al 33%.

El importe de los honorarios relativos a los servicios de auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2025 ha ascendido a 3.633 euros (3.548 euros en el ejercicio anterior).

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera "Deber de Información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, modificada a su vez por la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, se informa de lo siguiente:

	2025	2024
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	91	84
Ratio de operaciones pagadas	34	47
Ratio de operaciones pendientes de pago	200	313
	Euros	
Total pagos realizados	150.164,89	991.992,38
Total pagos pendientes	78.214,89	161.324,40

Con relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, a continuación se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas por debajo del plazo legal establecido para el ejercicio 2025 y 2024:

	2025	2024
	Euros	
Volumen monetario	132.014,89	650.380,05
Total pagos realizados	150.164,89	991.992,38
% Volumen monetario sobre total pagos	88%	66%
	Euros	
Número de facturas	88	169
Total número de facturas	89	192
% Número de facturas sobre total	99%	88%

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, así como tampoco 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 en cuestiones medioambientales.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.

INFORME DE GESTIÓN

31 DE DICIEMBRE DE 2025

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

_____

En cumplimiento de la vigente normativa mercantil, el Consejo de Administración de la Sociedad formula el presente informe, referido al ejercicio económico 2025.

1.- EVOLUCIÓN DE LA COMPAÑÍA

Durante el ejercicio 2025 SWAN Real Estate Management, SGEIC, S.A. ha gestionado los siguientes vehículos de inversión:

- Seagull Real Estate I SICC, S.A., con un capital suscrito de €19.910.000, cuyo objeto es la inversión en inmuebles residenciales en A Coruña y Vigo.
- Seagull Real Estate II SICC, S.A., con un capital suscrito de €14.060.000, cuyo objeto es la inversión en inmuebles residenciales en A Coruña, Vigo y Santiago de Compostela.

La sociedad SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. participa en el 100 % de las siguientes sociedades:

- Seagull Abdullah 1, S.L.
- Seagull Plaza de Pontevedra, S.L.
- Seagull Rosalía, S.L.
- Seagull Uruguay Once, S.L.

Asimismo, la sociedad SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. participa en el 100 % de las siguientes sociedades:

- Seagull Porto, S.L.
- Seagull Paseo de Ronda, S.L.
- Seagull Pondal 10, S.L.
- Seagull Velázquez Moreno 49, S.L.

La totalidad de sociedades participadas por SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. tienen como objeto social la promoción inmobiliaria.

Al ser las sociedades participadas por SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. las beneficiarias finales de los servicios prestados por SWAN REAL ESTATE MANAGENMENT, SGEIC, en virtud de los contratos de gestión formalizados entre la Gestora y las dos SICC, en fecha 25 de enero de 2021, se formalizó un acuerdo de prestación de servicios entre SWAN REAL ESTATE MANAGENMENT, SGEIC, S.A. y las sociedades participadas, mediante el cual las sociedades participadas se subrogaban a las comisiones pactadas por SWAN REAL ESTATE MANAGENMENT, SGEIC, S.A., SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. respectivamente.

En 2024, SWAN Real Estate Management, SGEIC, S.A. (“la Sociedad”) obtuvo unos ingresos totales por importe de 220.982,12euros como consecuencia de los servicios de gestión (652.722,12 euros en el ejercicio 2024).

Para conseguir estos ingresos la Sociedad ha incurrido en el ejercicio 2024 en comisiones de entidades colaboradoras en la aportación de capital al vehículo, y en gastos de estructura de la Sociedad por importe de270.753,11 euros (285.395,12 euros en 2023). Adicionalmente, en el ejercicio 2024 se ha registrado un resultado excepcional negativo de 63.194,11 euros.

Fruto de todas estas operaciones la Sociedad ha alcanzado en el ejercicio 2024 un beneficio antes de impuestos de -15.320,71 euros (109.187,29 euros en 2023).

El ejercicio 2024 se ha caracterizado por la continuidad en el avance de proyectos inmobiliarios residenciales de SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. y la firma de escrituras de todos los pisos vendidos en los proyectos de los portales 19-21-23 de calle Abdullah. Asimismo, a cierre del ejercicio 2024 se están finalizando los proyectos de la calle Rosalía 61-63 y paseo de Ronda.

A continuación, se presentan los principales indicadores económicos del ejercicio 2025. A efectos comparativos se presentan los indicadores económicos del ejercicio 2023 (en euros):

Concepto	2025	2024	Var (%)
Importe neto de la cifra de negocios	255.481,57	374.502,49	-31,8%
Margen comercial	221.343,88	394.582,41	-43,9%
EBITDA	(15.271,57)	109.199,84	-114,0%
Resultado de explotación	(15.320,71)	109.187,29	-114,0%
Beneficio neto de impuestos	(11.549,49)	81.565,23	-114%
Rentabilidad económica	(0,02)	0,15	-115%
Rentabilidad financiera	(0,03)	0,17	-114%

Los principales indicadores financieros del ejercicio 2025, son los siguientes. A efectos comparativos se presentan los indicadores financieros del ejercicio 2023 (en euros):

Concepto	2025	2024	Var (%)
Patrimonio neto	457.809,24	468.503,67	-2,3%
Capital circulante (Activo corriente - Pasivo corriente)	327.124,81	342.244,68	-4,4%
Deuda financiera	0,00	100.976,40	-100,0%
Ratio de solvencia (Activo Total / Fondos Ajenos)	3,08	2,72	13,3%
Ratio de endeudamiento (Fondos Ajenos / Activo Total)	0,32	0,37	-12%
Ratio de liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	2,49	2,25	10%

2.- EVOLUCIÓN FUTURA

Los ingresos de comisiones seguirán devengándose durante el año 2026 solo en SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. debido al acuerdo pactado con los accionistas de los vehículos de inversión para reducir costes.

3.- PERIODO MEDIO DE PAGO

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio ha sido de 91 días (nota 15).

4.- HECHOS POSTERIORES

A juicio de la Administración, de la empresa con posterioridad al cierre del ejercicio no se ha producido ningún hecho significativo que no esté reflejado en los estados financieros.

5.- INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

No se han realizado actividades de investigación y desarrollo por parte de la Sociedad durante el ejercicio 2025.

6.- EXPOSICIÓN AL RIESGO

Cualquier actividad está sujeta a riesgos no sólo externos sino inherentes a la propia actividad. Las actividades económicas no son excepciones y una gestión competente requiere que se identifiquen, se midan y evalúen los riesgos que pudieran afectar al negocio de una sociedad no sólo a corto plazo sino también a largo plazo.

La Sociedad evalúa sus riesgos y toma sus decisiones teniendo en cuenta los mismos (nota 7.1).

_____

Las presentes cuentas anuales y el informe de gestión han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 31 de marzo de 2026.

ICON VALUE ADDED, S.L.
Representada por Lorenzo Abascal Rovira
Presidente del Consejo de Administración

CORNERSTONE PARTNERS, S.L.
Representada por Stephan Koen
Secretario del Consejo de Administración

Iker Zabalza Sorauren
Vocal del Consejo de Adminsitración

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.

INFORME DE AUDITORIA,
CUENTAS ANUALES E
INFORME DE GESTIÓN

31 DE DICIEMBRE DE 2025

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de SWAN REAL ESATE MANAGEMENT, SGEIC, 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, 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 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.

Barcelona
C/Santa Teresa, 8
08012, Barcelona,
España.

Contacto
(34) 93 238 46 70
afp@afpaudit.com
www.afpaudit.com

AFP Audit & Consulting S.L es un miembro independiente de MSI Global Alliance. Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S1551. Inscrita en el Registro de Sociedades del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España con el nº 770. Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona. Hoja B-298-620, Folio 36, Tomo 37.107. Sección General. Inscripción 6ª – CIF: B83687368

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.

Hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

La actividad de SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. consiste en la gestión de inversiones de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado por la que la Sociedad cobra determinadas comisiones.

Como parte de nuestros procedimientos, hemos realizado los siguientes:

1. Análisis de los contratos de gestión formalizados entre la Sociedad y los vehículos que gestiona.

2. Comprobación que las comisiones registradas por la Sociedad se han realizado en base a lo establecido en dichos contratos y al principio de devengo.

3. Obtención de cartas de confirmación de saldos para una muestra de clientes y conciliación de los mismos.

4. Comprobación que en la memoria adjunta se ha incluido la información requerida en relación a los ingresos.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe.

Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio

profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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

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

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

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

- Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

Barcelona, a 29 de junio de 2026



AFP AUDIT & CONSULTING, S.L.

Inscrita en el ROAC nº AFP: S1551

Diego Soler Honrubia

Inscrito en el ROAC nº 23.369