



Informe de Auditoría de AOFI SHENI SOCIMI, S.A.

**(Junto con las cuentas anuales e informe de
gestión de AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
correspondientes al ejercicio finalizado el
31.12.25)**



KPMG Auditores, S.L.
Pº. de la Castellana, 259 C
28046 Madrid

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

Al accionista único de AOFI SHENI SOCIMI, S.A.

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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



Valoración de inversiones inmobiliarias (véanse notas 2 (d), 4 (b) y 5 de la memoria)

La Sociedad mantiene un importe significativo de su activo en inversiones inmobiliarias que corresponde, principalmente, al edificio de oficinas situado en Gran Vía de Don López de Haro (Bilbao), cuyo destino es el alquiler para la obtención de rentas. La Sociedad evalúa con una periodicidad anual la existencia, o no, de indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias a efectos de determinar si su valor contable excede a su valor recuperable. El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se ha determinado a través de la valoración realizada por un experto independiente. En este sentido, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio por parte del experto independiente y los administradores de la Sociedad, así como el uso de asunciones y estimaciones. Debido al elevado grado de juicio, la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones y la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la elaboración de la valoración utilizada en dicho proceso, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión _____

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como 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 planificada 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 AOFI SHENI SOCIMI, S.A., 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.

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702

 Luis Bocos Laguna
13/04/2026

Inscrito en el R.O.A.C. nº 23100

*Este informe se
corresponde con el
sello distintivo nº
01/26/02112
emitido por el
Instituto de
Censores Jurados de
Cuentas de España*

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

BALANCE al 31 de diciembre 2025

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.			
<i>Importes expresados en EUROS</i>	Nota	2025	2024
TOTAL ACTIVO		138.601.458	139.780.335
ACTIVO NO CORRIENTE		134.924.614	136.051.471
Inversiones inmobiliarias	5	134.487.559	135.081.014
Terrenos		106.872.813	106.872.813
Construcciones		27.614.746	28.208.201
Inversiones financieras a largo plazo	9	437.055	970.457
Derivados		437.055	970.457
ACTIVO CORRIENTE		3.676.844	3.728.864
Existencias		-	140
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		23.512	6.799
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.734	-
Otros deudores		5.118	5.579
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	16.660	1.220
Inversiones financieras a corto plazo		17.812	17.812
Periodificaciones a corto plazo		448.065	489.853
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	10	3.187.455	3.214.260
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		138.601.458	139.780.335
PATRIMONIO NETO		54.757.916	53.245.538
Fondos propios	11	54.320.861	52.275.081
Capital		11.006.600	5.003.000
Capital escriturado		11.006.600	5.003.000
Prima de emisión		38.245.275	44.248.875
Reservas		1.425.328	501.091
Otras reservas		1.425.328	501.091
Resultado del ejercicio	3	4.943.658	4.644.408
Dividendos a cuenta	3	(1.300.000)	(2.122.293)
Ajustes por cambios de valor	11	437.055	970.457
PASIVO NO CORRIENTE		79.329.440	82.420.082
Deudas a largo plazo	13 (b)	79.329.440	82.420.082
Deudas con entidades de crédito		78.380.012	81.470.654
Otras deudas a largo plazo		949.428	949.428
PASIVO CORRIENTE		4.514.102	4.114.715
Deudas a corto plazo	13 (b)	3.801.233	3.609.689
Deudas con entidades de crédito		3.801.233	3.609.689
Deudas con características especiales a CP	13 (c)	600.000	500.000
Deudas con emp. del grupo y asociadas a c.p.	13 (a) y 16 (a)	206	59
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13 (e)	112.663	4.967
Acreedores varios		112.663	4.967

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.			
<i>Importes expresados en EUROS</i>	Nota	2025	2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	5 y 17 (a)	9.362.062	9.109.014
Prestaciones de servicios		9.362.062	9.109.014
Otros gastos de explotación	17 (b)	(783.450)	(729.850)
Servicios exteriores		(700.284)	(646.958)
Tributos		(83.166)	(82.892)
Amortización del inmovilizado	5	(593.455)	(593.437)
Otros resultados		(4.141)	(444)
RESULTADO EXPLOTACIÓN		7.981.016	7.785.283
Ingresos financieros	8 (b) y 9 (a)	679.665	1.831.742
Gastos financieros	8 (b) y 12 (b)	(3.648.054)	(4.972.617)
RESULTADO FINANCIERO		(2.968.389)	(3.140.875)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.012.627	4.644.408
Impuesto sobre beneficios	15 a)	(68.969)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		4.943.658	4.644.408

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

AOFI SHENI SOCIMI, S.A. <i>Importes expresados en EUROS</i>	Nota	2025	2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	4.943.658	4.644.408
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Operaciones de cobertura		(533.402)	(1.218.346)
Coberturas de flujos de efectivo	9 (b)	(533.402)	(1.218.346)
Efecto impositivo		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(533.402)	(1.218.346)
Total de ingresos y gastos reconocidos		4.410.256	3.426.062

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales 2025

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025							
AOFI SHENI SOCIMI, S.A.							
<i>Importes expresados en EUROS</i>							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (nota 3)	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo al 31.12.2023	5.003.000	44.248.875	123.643	3.774.475	(2.202.000)	2.188.803	53.136.796
Saldo al 01.01.2024	5.003.000	44.248.875	123.643	3.774.475	(2.202.000)	2.188.803	53.136.796
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	4.644.408	-	(1.218.346)	3.426.062
Operaciones con socios o propietarios							
Distribución del beneficio (nota 3)	-	-	377.448	(377.448)	-	-	-
Reservas	-	-	-	(3.397.027)	2.202.000	-	(1.195.027)
Dividendos	-	-	-	-	(2.122.293)	-	(2.122.293)
Distribución de dividendos (nota 11 (d))	-	-	-	-	(2.122.293)	-	(2.122.293)
Saldo al 31.12.2024	5.003.000	44.248.875	501.091	4.644.408	(2.122.293)	970.457	53.245.538
Saldo al 01.01.2025	5.003.000	44.248.875	501.091	4.644.408	(2.122.293)	970.457	53.245.538
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	4.943.658	-	(533.402)	4.410.256
Operaciones con socios o propietarios							
Ampliación de capital (nota 11)	6.003.600	(6.003.600)	-	-	-	-	-
Distribución del beneficio (nota 3)	-	-	-	-	-	-	-
Reservas	-	-	924.237	(924.237)	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(3.720.171)	2.122.293	-	(1.597.878)
Distribución de dividendos (nota 11 (d))	-	-	-	-	(1.300.000)	-	(1.300.000)
Saldo al 31.12.2025	11.006.600	38.245.275	1.425.328	4.943.658	(1.300.000)	437.055	54.757.916

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.				
<i>Importes expresados en EUROS</i>		Nota	2025	2024
Flujos de efectivo de las actividades de explotación				
Resultado del ejercicio antes de impuestos			5.012.627	4.644.408
Ajustes del resultado			3.561.844	3.734.312
Amortización del inmovilizado (+)			5	593.455
Ingresos financieros (-)			8 (b)	(679.665)
Gastos financieros (+)			13 (b)	3.648.054
Cambios en el capital corriente			133.058	(742.467)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)			(16.713)	(5.520)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)			107.836	(724.312)
Otros activos y pasivos corrientes (+/-)			41.935	(12.635)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			(3.248.956)	(2.421.431)
Pagos de intereses (-)			(3.859.652)	(4.253.173)
Cobros de intereses (+)			679.665	1.831.742
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios			15 (a)	(68.969)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación			5.458.573	5.214.822
Flujos de efectivo de las actividades de financiación				
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			(2.687.500)	(2.078.863)
Devolución y amortización de			(2.687.500)	(2.078.863)
Deudas con entidades de crédito (-)			(2.687.500)	(2.078.863)
Pagos por dividendos y remuneración de otros instrumentos de Patrimonio			(2.797.878)	(2.817.320)
Dividendos (-)			11 (d)	(2.797.878)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			(4.485.378)	(4.896.183)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio			3.214.260	2.895.621
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio			3.187.455	3.214.260

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

(1) Naturaleza y Actividad de la Sociedad

AOFI SHENI SOCIMI, S.A. (la Sociedad) se constituyó por tiempo indefinido el 6 de septiembre de 2019 bajo la denominación social de "Westwood Project Plus, S.L." (Sociedad Unipersonal), cambiada su denominación social anterior por "AOFI SHENI S.L.U." mediante escritura otorgada en San Sebastián de los Reyes (Madrid) el día 3 de diciembre de 2021 ante la notaria doña María Jesús Arco Domínguez con el número 4.779 de su protocolo. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 39.626, folio 30, hoja M-703266. Se encuentra domiciliada en el Paseo de la Castellana, 93 planta 11 sito en Madrid 28046. Con fecha 20 de octubre de 2023 la sociedad se transformó de sociedad limitada en sociedad anónima, pasando a denominarse "AOFI SHENI SOCIMI, S.A."

La Sociedad tiene por objeto social:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el valor Añadido.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. Promoción Inmobiliaria (CNAE 4110). Construcción de edificios tanto de carácter residencial (CNAE 41211) como no residencial (CNAE 4122). Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 6810). Alquiler de fincas rústicas propias (CNAE 6820).

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad. Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.

Su actividad es el alquiler del edificio de oficinas situado en Gran Vía de Don López de Haro (Bilbao) junto con unas plazas de garaje también en Bilbao.

El 27 de junio de 2024 la Sociedad empezó a cotizar en el Sistema Multilateral de Negociación Portfolio Stock Exchange.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la sociedad está participada en un 100% por Argis Opportunity Fund CV 12 CY, L.P.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

Régimen de SOCIMI

Con fecha 28 de septiembre de 2022, se comunicó a la Agencia Tributaria la opción por parte de la Sociedad por el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

- (a) Las SOCIMIs deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

- (b) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- (c) Los bienes inmuebles que integren el activo de las Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad o sus participadas, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones en el capital social de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

- Art. 4. Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo y estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- El capital social mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones. La Sociedad deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A.»

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la siguiente forma:

- a) El cien por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- b) Al menos el cincuenta por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- c) Al menos el ochenta por ciento del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución de adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

El incumplimiento de tales condiciones supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Las SOCIMI tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, estarán sometidas a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución. Asimismo, cuando los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la SOCIMI sea igual o superior al cinco por ciento estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de dichos dividendos.

Cumplimiento de los requisitos que regulan el régimen de SOCIMI

Adicionalmente, la Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de administración de la Sociedad realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. Al 31 de diciembre de 2025, el Consejo de administración ha comprobado que dichos requisitos se han cumplido y por tanto no se ha procedido a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Con fecha de 27 de junio de 2024 la Sociedad comenzó a cotizar en el Sistema Multilateral de Negociación Portfolio Stock Exchange la Sociedad cumpliendo así con el periodo de dos años desde la fecha de solicitud de aplicación del régimen SOCIMI.

(2) Bases de presentación

(a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han formulado a partir de los registros contables de AOFI SHENI SOCIMI, S.A. Las cuentas anuales del ejercicio 2025 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente, con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Adicionalmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021 de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con la información a incluir en la presente memoria.

El Consejo de administración de la Sociedad estima que las cuentas anuales del ejercicio 2025, que han sido formuladas el 23 de marzo de 2026, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

(b) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2024 aprobadas por el Accionista único el 30 de junio de 2025.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

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

(d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

La preparación de las cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales.

(i) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

La Sociedad realiza la prueba de deterioro anual de sus inversiones inmobiliarias: La determinación del valor recuperable de estas inversiones implica el uso de estimaciones por la Sociedad. El valor recuperable es el mayor del valor razonable menos costes de venta y su valor en uso. La Sociedad utiliza métodos de descuento de flujos de efectivo para determinar dichos valores. Las hipótesis clave para determinar estos valores incluyen las tasas de crecimiento de las rentas de alquiler, niveles de ocupación, tasas de descuento y rentabilidades esperadas de la inversión. Los cambios en las estimaciones, incluyendo la metodología empleada, pueden tener un impacto significativo en los valores y en la pérdida por deterioro de valor (véase nota 5). La Sociedad para el cálculo del valor recuperable a 31 de diciembre de 2025 y 2024 ha utilizado la valoración realizada por un experto independiente de reconocido prestigio (Jones Lang LaSalle España, S.L.).

(ii) Juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

En la nota de Normas de registro y valoración o en otras notas se describen, en su caso, los juicios efectuados por la Dirección de la Sociedad en la identificación y selección de los criterios aplicados en la valoración y clasificación de las principales magnitudes que se muestran en las cuentas anuales de la Sociedad.

(iii) Cambios de estimación

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Consejo de administración de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2025, es posible que acontecimientos en el futuro puedan obligar a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en las cuentas anuales a las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios, se registrarían de forma prospectiva.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

(e) Reparto obligatorio de dividendos

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

- a) El cien por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- b) Al menos el cincuenta por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- c) Al menos el ochenta por ciento del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución de adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el diez por ciento de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el veinte por ciento del capital social. Esta reserva, no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

(f) 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 sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

(3) Distribución de Resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 de la Sociedad al Accionista único es como sigue:

	<u>Euros</u>
<u>Base de reparto</u>	
Beneficios del ejercicio	<u>4.943.658,11</u>
<u>Distribución</u>	
Reserva Legal	494.365,81
Reserva voluntaria	889.858,46
Dividendos	2.259.433,84
Dividendos a cuenta	<u>1.300.000,00</u>
	<u>4.943.658,11</u>

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, aprobada por el Accionista único el 30 de junio de 2025 ha sido la siguiente:

	<u>Euros</u>
<u>Base de reparto</u>	
Beneficios del ejercicio	<u>4.644.407,98</u>
<u>Distribución</u>	
Reserva Legal	464.440,79
Reserva voluntaria	459.796,40
Dividendos	1.597.877,72
Dividendos a cuenta	<u>2.122.293,07</u>
	<u>4.644.407,98</u>

Limitaciones para la distribución de dividendos:

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 38 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirectamente. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas. De acuerdo con el acta de la Junta de Accionistas de AOFI SHENI SOCIMI, S.A. de fecha 22 de septiembre de 2025, fue distribuido al Accionista único un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025 por importe de 700.000 euros. Dividendo que ha sido pagado el 7 de octubre de 2025.

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio por la Sociedad, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

dichos resultados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 277 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	22/09/2025
	Euros
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2025:	
▪ Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31.12.2025	4.943.658
▪ Menos, dotación requerida a reserva legal	(494.365)
▪ Menos, pérdidas de ejercicios anteriores	-
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2025	4.449.293
Dividendos a cuenta distribuidos en octubre de 2025	700.000
Previsión de tesorería del período comprendido entre 22/09/2025 y 22/09/2026	
▪ Saldos de tesorería al 22/09/2025	1.710.358
▪ Cobros proyectados	11.888.689
▪ Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta	(12.825.578)
Saldos de tesorería proyectados al 22/09/2026	773.469

De acuerdo con el acta de la Junta de Accionistas de AOFI SHENI SOCIMI, S.A. de fecha 31 de diciembre de 2025, fue distribuido a los Accionistas un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025 por importe de 600.000 euros. Dividendo que ha sido pagado el 16 de enero de 2026.

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio por la Sociedad, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 277 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	31/12/2025
	Euros
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2025:	
▪ Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31.12.2025	4.943.658
▪ Menos, dotación requerida a reserva legal	(494.365)
▪ Menos, pérdidas de ejercicios anteriores	-
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2025	4.449.293
Dividendos a cuenta distribuidos en diciembre de 2025	600.000
Previsión de tesorería del período comprendido entre 31/12/2025 y 31/12/2026	
▪ Saldos de tesorería al 31/12/2025	2.238.027
▪ Cobros proyectados	11.978.454
▪ Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta	(12.896.853)
Saldos de tesorería proyectados al 31/12/2026	1.319.628

De acuerdo con el acta de la Junta de Accionistas de AOFI SHENI SOCIMI, S.A. de fecha 15 de abril de 2024, fue distribuido al Accionista único un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importe de 1.122.293 euros. Dividendo que fue pagado el 19 de abril de 2024.

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio por la Sociedad, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 277 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	15/04/2024
	Euros
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2024:	
▪ Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31.12.2024	4.644.000
▪ Menos, dotación requerida a reserva legal	(464.000)
▪ Menos, pérdidas de ejercicios anteriores	-
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2024	4.180.000
Dividendos a cuenta distribuidos en abril de 2024	1.122.293
Previsión de tesorería del período comprendido entre 15/04/2024 y 15/04/2025	
▪ Saldos de tesorería al 15/04/2024	1.264.877
▪ Cobros proyectados	11.401.087
▪ Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta	(12.026.598)
Saldos de tesorería proyectados al 15/04/2025	639.366

De acuerdo con el acta de la Junta de Accionistas de AOFI SHENI SOCIMI, S.A. de fecha 30 de septiembre de 2024, fue distribuido a los Accionistas un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importe de 500.000 euros. Dividendo que fue pagado el 11 de octubre de 2024

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio por la Sociedad, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 277 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

El estado contable previsional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	30/09/2024
	Euros
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2024:	
▪ Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31.12.2024	4.644.000
▪ Menos, dotación requerida a reserva legal	(464.000)
▪ Menos, pérdidas de ejercicios anteriores	-
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2024	4.180.000
Dividendos a cuenta distribuidos en septiembre de 2024	500.000
Previsión de tesorería del período comprendido entre 30/09/2024 y 30/09/2025	
▪ Saldos de tesorería al 30/09/2024	2.110.061
▪ Cobros proyectados	11.551.683
▪ Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta	(11.641.629)
Saldos de tesorería proyectados al 30/09/2025	2.020.115

De acuerdo con el acta de la Junta de Accionistas de AOFI SHENI SOCIMI, S.A. de fecha 17 de diciembre de 2024, fue aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importe de 500.000 euros. Dicho dividendo se encontraba pendiente de pago a 31 de diciembre de 2024 habiéndose liquidado el 9 de enero de 2025.

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio por la Sociedad, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 277 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

El estado contable previsional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	17/12/2024
	Euros
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2024:	
▪ Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31.12.2024	4.644.000
▪ Menos, dotación requerida a reserva legal	(464.000)
▪ Menos, pérdidas de ejercicios anteriores	-
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2024	4.180.000
Dividendos a cuenta distribuidos en diciembre 2024	500.000
Previsión de tesorería del período comprendido entre 17/12/2024 y 17/12/2025	
▪ Saldos de tesorería al 17/12/2024	2.706.585
▪ Cobros proyectados	11.616.958
▪ Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta	(11.976.374)
Saldos de tesorería proyectados al 17/12/2025	2.347.169

(4) Normas de Registro y Valoración

Los criterios contables aplicados en relación con las diferentes partidas son los siguientes:

(a) Capitalización de gastos financieros

La Sociedad incluye en el coste de las inversiones inmobiliarias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción.

En la medida en que la financiación se haya obtenido específicamente, el importe de los intereses a capitalizar se determina en función de los gastos financieros devengados por la misma. En aquellos casos en los que la financiación no se haya utilizado temporalmente para financiar los activos en curso, los gastos financieros relacionados con la misma no son objeto de capitalización. El importe de los intereses a capitalizar correspondiente a la financiación genérica de carácter no comercial se determina aplicando un tipo de interés medio ponderado a la inversión en curso, descontando la parte financiada específicamente, con el límite de los gastos financieros devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La capitalización de intereses se realiza a través de la partida Incorporación al activo de gastos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

(b) Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica en este epígrafe los inmuebles terminados o en curso, destinados total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las inversiones inmobiliarias, que incluyen principalmente el edificio de oficinas situado en Gran Vía de Don López de Haro (Bilbao) (véase nota 1), se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición el cual incluye los gastos adicionales que se producen hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil del bien y los gastos de mantenimiento son cargados directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a una mayor duración del bien, o mejora la productividad o aumenta la capacidad de producción, son capitalizados como mayor valor del mismo.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Construcciones	Lineal	50

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

Las inversiones realizadas en el inmueble por petición de los inquilinos y que son específicas para éstos se amortizan linealmente en función de los años del contrato de arrendamiento.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado (c).

(c) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación - Inversiones inmobiliarias

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación (inversiones inmobiliarias), al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

El cálculo del valor en uso del activo se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias la Sociedad encarga a un valorador independiente no vinculado con ella (Jones Lang LaSalle España, S.L.), la valoración del activo inmobiliario a fecha de cierre del ejercicio. Dicha valoración se realiza de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Las pérdidas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro del resto de activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

(d) Arrendamientos

(i) Contabilidad del arrendador

Los contratos de arrendamiento en los que, al inicio de los mismos, la Sociedad transfiere a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos operativos

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado (ver nota 6).

(e) Instrumentos financieros

Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como tenedor o adquirente de aquél.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado y activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado.

La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

Activos y pasivos financieros a coste amortizado

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y para los activos financieros sin considerar las pérdidas crediticias futuras, excepto para aquellos adquiridos u originados con pérdidas incurridas, para los que se utiliza el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo de crédito, es decir, considerando las pérdidas crediticias incurridas en el momento de la adquisición u origen.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se reconocen inicialmente al valor razonable más los costes de transacción directamente atribuibles a la compra.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran a valor razonable, reconociendo la pérdida o ganancia en ingresos y gastos reconocidos del patrimonio neto. Los importes reconocidos en el patrimonio neto se reconocen en resultados en el momento en el que tiene lugar la baja de los activos financieros y, en su caso, por la pérdida por deterioro según se indica en el apartado deterioro de valor de activos financieros.

No obstante, los intereses calculados por el método del tipo de interés efectivo se reconocen en resultados siguiendo los criterios expuestos en el apartado intereses.

Bajas de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos. Asimismo, se reclasifican, en su caso, los importes diferidos en el patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de los activos financieros a coste amortizado, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. No obstante, la Sociedad utiliza el valor de mercado de los mismos, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar.

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante, la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

Bajas y modificaciones de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

Intereses

La Sociedad reconoce los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Fianzas

Las fianzas recibidas como consecuencia de los contratos de arrendamiento se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. La diferencia entre el importe recibido y el valor razonable, si es significativa, se reconoce como un cobro anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento. Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se tomará como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

Cuando la fianza sea a corto plazo, no será necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

(f) Instrumentos de patrimonio neto propios

Tal y como se indica en la nota 1 de la memoria, según el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley, estará obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

La obligación de distribución de resultados comentada se entiende derivada de una obligación legal y no contractual y por optar de forma voluntaria a un régimen fiscal especial. Se trata de una obligación legal autoimpuesta, por lo que no se cumple la definición de pasivo financiero y los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad, se clasifican como instrumentos de patrimonio. De igual forma la distribución de resultados, se contabiliza como una reducción del patrimonio neto cuando es legalmente exigible.

(g) Instrumentos derivados y contabilidad de cobertura

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, este riesgo es la variación del tipo de interés. En el marco de dichas operaciones, la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura.

Los instrumentos financieros derivados, que cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas, se reconocen inicialmente por su valor razonable, más, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la contratación de los mismos o menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. No obstante, los costes de transacción se reconocen posteriormente en resultados, en la medida en que no forman parte de la variación efectiva de la cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales, documentándose la relación de cobertura.

Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

La Sociedad aplica los siguientes tipos de cobertura que se contabilizan tal y como se describe a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente como ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto. La parte de la cobertura que se considere ineficaz, así como el componente específico de la pérdida o ganancia, o flujos de efectivo relacionados con el instrumento de cobertura, excluidos de la valoración de la eficacia de la cobertura, se reconocen en la partida de variación de valor razonable en instrumentos financieros. También se imputa en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

No obstante, no se produce la expiración o finalización del instrumento de cobertura, si como consecuencia de leyes o regulaciones o la introducción de leyes o regulaciones, la Sociedad acuerda con la contraparte, que una cámara de compensación actúe como contraparte de cada una de las partes del instrumento y los cambios del instrumento se limitan a aquellos necesarios para realizar la sustitución de la contraparte. Los efectos de la sustitución se deben reconocer en la valoración del instrumento y por lo tanto en el cálculo y medida de la efectividad.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad ha designado todos los instrumentos financieros derivados como "coberturas contables" registrando sus cambios de valor razonable, al ser coberturas de flujos de efectivo, en Patrimonio Neto por su parte efectiva.

El Consejo de administración ha estimado la consideración del riesgo de crédito en la evaluación del valor razonable de la cartera de derivados a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

(h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

(i) Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir derivada de los mismos en función de su devengo y el grado de realización de los servicios en aquellos casos que se encuentran pendientes de finalización al cierre del ejercicio.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

En concreto, los ingresos por arrendamientos se registran distribuyéndose linealmente los incentivos y costes iniciales de los contratos de arrendamientos.

(j) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto o de una combinación de negocios.

(i) Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los pasivos por impuesto diferido en todos los casos excepto que surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

(ii) Reconocimiento de activos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido, siempre que resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública.

La Sociedad reconoce la conversión de un activo por impuesto diferido en una cuenta a cobrar frente a la Administración Pública, cuando es exigible según lo dispuesto en la legislación fiscal vigente. A estos efectos, se reconoce la baja del activo por impuesto diferido con cargo al gasto por impuesto sobre beneficios diferido y la cuenta a cobrar con abono al impuesto sobre beneficios sobre corriente.

No obstante, los activos que surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal, no son objeto de reconocimiento.

Salvo prueba en contrario, no se considera probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras cuando se prevea que su recuperación futura se va a producir en un plazo superior a los diez años contados desde la fecha de cierre del ejercicio, al margen de cuál sea la naturaleza del activo por impuesto diferido o en el caso de tratarse de créditos derivados de deducciones y otras ventajas fiscales pendientes de aplicar fiscalmente por insuficiencia de cuota, cuando habiéndose producido la actividad u obtenido el rendimiento que origine el derecho a la deducción o bonificación, existan dudas razonables sobre el cumplimiento de los requisitos para hacerlas efectivas.

La Sociedad sólo reconoce los activos por impuestos diferido derivados de pérdidas fiscales compensables, en la medida que sea probable que se vayan a obtener ganancias fiscales futuras que permitan compensarlos en un plazo no superior al establecido por la legislación fiscal aplicable, con el límite máximo de diez años, salvo prueba de que sea probable su recuperación en un plazo superior, cuando la legislación fiscal permita compensarlos en un plazo superior o no establezca límites temporales a su compensación.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

Por el contrario se considera probable que la Sociedad dispone de ganancias fiscales suficientes para recuperar los activos por impuesto diferido, siempre que existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente, relacionadas con la misma autoridad fiscal y referidas al mismo sujeto pasivo, cuya reversión se espere en el mismo ejercicio fiscal en el que se prevea reviertan las diferencias temporarias deducibles o en ejercicios en los que una pérdida fiscal, surgida por una diferencia temporaria deducible, pueda ser compensada con ganancias anteriores o posteriores.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido que no han sido objeto de reconocimiento por exceder del plazo de recuperación de los diez años, a medida que el plazo de reversión futura no excede de los diez años contados desde la fecha del cierre del ejercicio o cuando existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente.

Al objeto de determinar las ganancias fiscales futuras, la Sociedad tiene en cuenta las oportunidades de planificación fiscal, siempre que tenga la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

(iii) Valoración de activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

(iv) Compensación y clasificación

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto diferido si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal, y al mismo sujeto pasivo o bien a diferentes sujetos pasivos que pretenden liquidar o realizar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto o realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente, en cada uno de los ejercicios futuros en los que se espera liquidar o recuperar importes significativos de activos o pasivos por impuesto diferido.

Régimen SOCIMI

Con fecha 28 de septiembre de 2022, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Socio único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo (actual artículo 26 de Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades).

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó a partir del 1 de enero de 2022 sin perjuicio de que, a dicha fecha, la Sociedad no cumplía con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Con fecha de 27 de junio de 2024 la Sociedad comenzó a cotizar en el Sistema Multilateral de Negociación Portfolio Stock Exchange la Sociedad cumpliendo así con el periodo de dos años desde la fecha de solicitud de aplicación del régimen SOCIMI.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los Administradores manifiestan que cumplen con todos los requisitos del régimen de SOCIMI.

(k) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

(l) Transacciones entre empresas del grupo

Las transacciones entre empresas del grupo, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

Cuando las transacciones sean a corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran a valor nominal.

(m) Medioambiente

La Sociedad realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como Otros gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren.

(n) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones de valor.
- Flujos de efectivo de las actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Flujos de efectivo de las actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- Flujos de efectivo de las actividades de financiación: pagos y cobros procedentes de la colocación y cancelación de pasivos financieros, instrumentos de patrimonio o dividendos, así como las líneas de tesorería mantenidas en vinculadas.

(5) Inversiones Inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las Inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2025 han sido los siguientes:

Descripción	Euros		
	2025		
	Terrenos	Construcciones	Total
Coste al 1 de enero de 2025	106.872.813	29.671.902	136.544.715
Coste al 31 de diciembre de 2025	106.872.813	29.671.902	136.544.715
Amortización acumulada al 1 de enero de 2025	-	(1.463.701)	(1.463.701)
Amortizaciones	-	(593.455)	(593.455)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2025	-	(2.057.156)	(2.057.156)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2025	106.872.813	27.614.746	134.487.559

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las Inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2024 han sido los siguientes:

Descripción	Euros		
	2024		
	Terrenos	Construcciones	Total
Coste al 1 de enero de 2024	106.872.813	29.671.902	136.544.715
Coste al 31 de diciembre de 2024	106.872.813	29.671.902	136.544.715
Amortización acumulada al 1 de enero de 2024	-	(870.264)	(870.264)
Amortizaciones	-	(593.437)	(593.437)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2024	-	(1.463.701)	(1.463.701)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2024	106.872.813	28.208.201	135.081.014

(a) General

Con fecha de 14 de julio de 2022, la Sociedad adquirió un edificio de oficinas situado en Gran Vía de Don López de Haro (Bilbao), las plazas de aparcamiento de la calle Ledesma (Bilbao), las plazas de garaje de la calle Ibáñez (Bilbao) y las plazas de aparcamiento de la calle Uribitarte (Bilbao) a la entidad Mutualidad General de la Abogacía por importe de 136.544.715 euros, de los cuáles 106.872.813 euros correspondían a terrenos y 29.671.902 euros a construcciones. El inmueble y las plazas de garaje se encuentran alquiladas íntegramente a un inquilino.

Las inversiones inmobiliarias se encuentran situadas en el territorio español.

(b) Ingresos y Gastos derivados de las inversiones inmobiliarias

El detalle de los ingresos y gastos generados por las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	Euros	
	2025	2024
Ingresos por arrendamiento (véase nota 17 (a))	9.362.062	9.109.014
Gastos de explotación	-	-
Neto	9.362.062	9.109.014

Los gastos de explotación, en los que no se incluyen las amortizaciones, del activo inmobiliario son asumidos directamente por el inquilino en base al contrato de arrendamiento firmado entre las partes.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

(c) Deterioro de valor

La Sociedad contrata periódicamente a un experto independiente para realizar una estimación del valor recuperable de sus inversiones inmobiliarias a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados del inmueble y las plazas de garaje. De acuerdo con la última valoración disponible referida al 31 de diciembre de 2025 el valor de mercado conjunto del local asciende a 146.878.000 euros (146.860.000 euros al 31 de diciembre de 2024). En dicha valoración se han considerado un nivel de ocupación del 100%, una tasa de descuento de 6,80% y una tasa de rentabilidad del 6,57% (una tasa de descuento de 6,80% y una tasa de rentabilidad de 6,39% en 2024).

No se ha reconocido deterioro del valor en las inversiones inmobiliarias debido a que el valor razonable fijado por el experto independiente es superior al valor contable a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

(d) Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el inmueble se halla gravado como garantía para la devolución del préstamo sindicado que se detalla en la nota 13 (b).

(e) Seguros

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil. Los Administradores consideran las coberturas alcanzadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 apropiadas en relación con los riesgos cubiertos.

(6) Arrendamientos operativos - Arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias (véase nota 5).

Los contratos de arrendamiento tienen una duración obligatoria de 20 años, a contar desde la fecha de firma del contrato inicial de arrendamiento de julio de 2010 al cuál se ha subrogado la Sociedad con la adquisición de los inmuebles descritos en la nota 5. El contrato de arrendamiento se podrá prorrogar por 5 años hasta un máximo de 3 prórrogas.

Los cobros futuros mínimos hasta el primer periodo de cancelación provenientes del arrendamiento son los siguientes:

	Euros	
	2025	2024
Hasta un año	11.677.423	11.328.145
Entre uno y cinco años	50.423.470	61.540.513
	62.100.894	72.868.658

Para obtener los importes de los cobros mínimos a partir del segundo año, se han calculado en base a la renta de año anterior actualizada con el IPC incrementado por el 1,5%.

(7) Política y Gestión de Riesgos

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con el inquilino. No se ha considerado un riesgo significativo debido a que la Sociedad tiene firmado un contrato con el arrendatario a largo plazo con un inquilino con reconocida solvencia. Adicionalmente en dicho contrato se establece una garantía para posibles impagos.

Adicionalmente la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

b) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada principalmente en el mantenimiento de suficiente efectivo que le permita ir haciendo frente a sus pagos.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

c) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en las notas 1 y 15, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar en el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

d) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable. La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la contratación de permutas financieras de tipo de interés (SWAP) con las que consigue limitar la subida del pago del tipo de interés de referencia de la financiación cubierta.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

(8) Activos Financieros por Categorías

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases, así como la comparación del valor razonable y el valor contable a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

2025	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	437.055	437.055	-	-
- Derivados de cobertura	437.055	437.055	-	-
Activos financieros a coste amortizado	-	-	24.664	24.664
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	6.852	6.852
- Clientes por prestación de servicios	-	-	1.734	1.734
- Otras cuentas a cobrar	-	-	5.118	5.118
- Otros activos financieros	-	-	17.812	17.812
Total activos financieros	437.055	437.055	24.664	24.664

2024	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	970.457	970.457	-	-
- Derivados de cobertura	970.457	970.457	-	-
Activos financieros a coste amortizado	-	-	23.391	23.391
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	5.579	5.579
- Otras cuentas a cobrar	-	-	5.579	5.579
- Otros activos financieros	-	-	17.812	17.812
Total activos financieros	970.457	970.457	23.391	23.391

El epígrafe Derivados recoge el valor a 31 de diciembre de 2025 y 2024 de la operación de cobertura de tipo de interés firmado por la Sociedad en julio de 2022 con la formalización del contrato de préstamos sindicado (véanse notas 9 y 13 (b)).

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

(b) Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros

Al 31 de diciembre de 2025 los activos financieros a largo plazo han generado ingresos financieros por importe de 679.665 euros. Al 31 de diciembre de 2024 los activos financieros a largo plazo generaron ingresos financieros por importe de 1.831.742 euros.

Al 31 de diciembre de 2025 el importe de las pérdidas y ganancias netas en patrimonio como consecuencia de los cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados de cobertura son pérdidas de 533.402 euros. Al 31 de diciembre de 2024 las pérdidas netas del ejercicio 2024 registradas en patrimonio ascendían a 1.218.346 euros.

(9) Instrumentos financieros derivados

(a) Permutas de tipo de interés

La Sociedad utiliza permutas financieras sobre tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés principalmente de sus préstamos bancarios.

Con fecha 14 de julio de 2022 la Sociedad firmó dos contratos de swap con el fin de gestionar el riesgo de tipo de interés procedente del préstamo sindicado que se menciona en la nota 13 (b).

Ambos contratos son similares y sus principales condiciones, así como los importes al cierre del ejercicio 2025 y 2024 son las siguientes:

Euros						
						2025
Instrumento financiero	Contraparte	fijo	Subyacente	Vencimiento	Nocional	Valor razonable
SWAP	Kutxabank y BBVA	1,76%	Euribor 3 meses	14/07/2027	81.807.500	437.055

Euros						
						2024
Instrumento financiero	Contraparte	fijo	Subyacente	Vencimiento	Nocional	Valor razonable
SWAP	Kutxabank y BBVA	1,76%	Euribor 3 meses	14/07/2027	84.495.000	970.457

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. Todas las permutas financieras sobre tipos de interés son eficaces como coberturas de los flujos de efectivo.

La Sociedad ha cumplido con los requisitos detallados en la nota 4.f) sobre normas de valoración para poder clasificar dichos instrumentos financieros como de cobertura a efectos contables. En concreto, han sido designados formalmente como tales, y se ha verificado que la cobertura resulta eficaz.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

Al 31 de diciembre de 2025 la valoración de los derivados es por importe de 437.055 euros (970.457 euros al 31 de diciembre de 2024) registrando dicho importe en el patrimonio neto en el epígrafe de ajustes de valor (véase nota 11 e).

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025 el derivado de cobertura ha generado ingresos financieros por importe de 679.665 euros. Al 31 de diciembre de 2024 generó ingresos financieros por importe de 1.831.742 euros (véase nota 8 (b)).

(10) Efectivo y otros Activos Líquidos Equivalentes

El detalle del epígrafe efectivo y otros activos líquidos equivalentes es como sigue:

	Euros	
	2025	2024
Caja y bancos	3.187.455	3.214.260

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, existen restricciones a la disponibilidad de los saldos de tesorería, además de las prendas sobre los mismos que se mencionan en la nota 13 (b).

Dicha restricción corresponde a un saldo pignorado en cuenta bancaria correspondiente a la fianza aportada en el contrato de arrendamiento.

(11) Fondos Propios

(a) Capital Social

Con fecha 1 de julio de 2022 se procedió a la declaración de cambio de socio único con la venta de las participaciones sociales a Argis Opportunity Fund GV 12 CY, L.P. Estas participaciones gozaban de iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha de 2 de agosto de 2022 se realizó una ampliación de capital por importe de 5.000.000 euros y una prima de asunción por importe de 46.861.581 euros, 93,723162 euros por participación. Dichas participaciones fueron íntegramente asumidas por el socio único Argis Opportunity Fund CV 12, L.P. mediante transferencia bancaria por un total de 51.856.571 euros.

Con fecha 20 de octubre de 2023 la sociedad se transformó de sociedad limitada en sociedad anónima, pasando a denominarse "AOFI SHENI SOCIMI, S.A."

Al 31 de diciembre de 2023 el capital social ascendía a 5.003.000,00 euros y estaba representado por 503.000 acciones nominativas de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 503.000 ambas, totalmente desembolsadas por su Accionista único, Argis Opportunity Fund GV 12 CY, L.P.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

Con fecha de 30 de abril de 2024 se ratificó el acuerdo de incorporación de las acciones a Portfolio Stock Exchange. Como consecuencia del mismo la Sociedad cambió sus órganos de gobierno e incorporó las acciones, a negociación en Portfolio Stock Exchange. Adicionalmente la Sociedad cambió su órgano de gobierno estando desde este momento regido por el Consejo de Administración.

Con fecha de 27 de junio de 2024 la Sociedad comenzó a cotizar en el Sistema Multilateral de Negociación Portfolio Stock Exchange estando la totalidad de las acciones admitidas a cotización.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

Con fecha de 28 de octubre de 2025, se eleva a público la escritura de ampliación de capital de la Sociedad en seis millones tres mil seiscientos euros con cargo a prima de emisión, quedando, en consecuencia, el capital social fijado en once millones seis mil seiscientos euros. Al 31 de diciembre de 2025 el capital social está representado por 500.300 acciones nominativas de 22,00 euros de valor nominal cada una de ellas.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Accionista único de la Sociedad es Argis Opportunity Fund GV 12 CY, L.P.

(b) Prima de emisión

Con fecha 28 de octubre de 2025, el Accionista único acordó aumentar el capital social de la Sociedad en seis millones tres mil seiscientos euros con cargo a prima de emisión.

Con fecha 4 de abril de 2023 el Socio único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo por importe de 1.184.135 euros con cargo a la prima de emisión.

Con fecha de 22 de diciembre de 2022 el Accionista único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo por importe de 1.428.571 euros con cargo a la prima de emisión.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la prima de emisión es de libre disposición.

(c) Reserva Legal

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que en su artículo 274, establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Esta reserva no es distribuible a los Socios y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias. El saldo registrado en esta reserva podrá ser destinado a incrementar el capital social.

(d) Dividendos

El Accionista único de la sociedad, mediante acuerdos celebrados que se recogen en su acta del 3 de abril de 2025, acuerda repartir un dividendo extraordinario por importe de 850.000 euros con cargo al resultado del ejercicio 2024.

Según acta aprobada por el Accionista único el 30 de junio de 2025, en la que se aprueba la distribución del resultado del ejercicio 2024, se aprueba la distribución de un dividendo por importe de 747.878 euros con cargo al resultado del ejercicio 2024.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

El Accionista único de la sociedad, mediante acuerdos celebrados que se recogen en su acta del 22 de septiembre de 2025, acuerda repartir un dividendo extraordinario por importe de 700.000 euros con cargo al resultado del ejercicio 2025.

El Accionista único de la sociedad, mediante acuerdos celebrados que se recogen en su acta del 31 de diciembre de 2025, acuerda repartir un dividendo extraordinario por importe de 600.000 euros con cargo al resultado del ejercicio 2025.

El Accionista único de la sociedad, mediante acuerdos celebrados que se recogen en su acta del 14 de abril de 2024, acuerda repartir un dividendo extraordinario por importe de 1.122.293 euros con cargo al resultado del ejercicio 2024.

Según acta aprobada por el Accionista único el 26 de junio de 2024, en la que se aprueba la distribución del resultado del ejercicio 2023, se aprueba la distribución de un dividendo por importe de 1.195.027 euros con cargo al resultado del ejercicio 2023.

La Junta de Accionistas de la sociedad, mediante acuerdos celebrados que se recogen en su acta del 30 de septiembre de 2024, acuerda repartir un dividendo extraordinario por importe de 500.000 euros con cargo al resultado del ejercicio 2024.

El Accionista único de la sociedad, mediante acuerdos celebrados que se recogen en su acta del 17 de diciembre de 2024, acuerda repartir un dividendo extraordinario por importe de 500.000 euros con cargo al resultado del ejercicio 2024.

(e) Ajustes por cambios de valor

El saldo registrado en la cuenta "Ajustes por cambio de valor "Operaciones de cobertura" del patrimonio neto del balance en el ejercicio 2025 y 2024 adjunto, se corresponde con el valor razonable de los instrumentos de cobertura contratados por la Sociedad (véase nota 9).

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

(12) Pasivos Financieros por Categorías

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como la comparación del valor razonable y el valor contable a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue:

2025	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable
<u>Pasivos financieros a coste amortizado</u>				
Deudas con entidades de crédito	78.380.012	78.380.012	3.801.233	3.801.233
Otros pasivos financieros	949.428	949.428	206	206
Deudas con características especiales a CP	-	-	600.000	600.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	112.663	112.663
- Acreedores varios	-	-	112.663	112.663
Total pasivos financieros	79.329.440	79.329.440	4.514.102	4.514.102

2024	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable
<u>Pasivos financieros a corte amortizado</u>				
Deudas con entidades de crédito	81.470.654	81.470.654	3.609.689	3.609.689
Otros pasivos financieros	949.428	949.428	59	59
Deudas con características especiales a CP	-	-	500.000	500.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	4.967	4.967
- Acreedores varios	-	-	4.967	4.967
Total pasivos financieros	82.420.082	82.420.082	4.114.715	4.114.715

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

(b) Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros

El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros es como sigue:

	Débitos y partidas a pagar	
	2025	2024
Gastos financieros aplicando el método de coste amortizado		
No vinculadas (nota 13 (b))	(3.648.054)	(4.972.222)
Ganancias/(pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	(3.648.054)	(4.972.222)

(13) Deudas Financieras y Acreedores Comerciales

(a) Deudas con empresas del grupo y asociadas

El detalle de las deudas con empresas del grupo y asociadas es como sigue:

	Euros			
	2025		2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Grupo	-	206	-	59
Total	-	206	-	59

(b) Deudas

El detalle de las deudas es como sigue:

	Euros			
	2025		2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<i>No vinculadas</i>				
Deudas con entidades de crédito	78.380.012	3.090.639	81.470.654	2.660.609
Intereses	-	710.594	-	949.080
Fianzas y depósitos recibidos	949.428	-	949.428	-
Total	79.329.440	3.801.233	82.420.082	3.609.689

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

Con fecha de 14 de julio de 2022 la Sociedad formalizó un préstamo sindicado con las entidades de crédito Kutxabank y BBVA por un importe de 86.000.000 euros siendo el banco Agente la entidad de crédito Kutxabank. El importe de las comisiones devengadas a la contratación del mencionado préstamo y que figuran registradas en el balance a 31 de diciembre de 2025 y 2024 minorando el valor nominal del préstamo ascendieron a 336.849 euros y 363.705 euros, respectivamente. El objeto del contrato es financiar la adquisición de los inmuebles. El préstamo devenga trimestralmente un tipo de interés fijo anual en el primer trimestre del 2% el cuál se incrementa por el EURIBOR a partir del segundo trimestre. Dicho interés se liquida trimestralmente. El vencimiento el préstamo será el 14 de julio de 2038.

El contrato de préstamo hipotecario sindicado prevé, como cláusulas de vencimiento anticipado de esta deuda, el incumplimiento por parte de la Sociedad de determinadas ratios de solvencia financiera (ICR "EBITDA Ajustado/Gastos Financieros Netos", LTV y ratio cobertura de servicio de deuda RSCD) de manera anual. La Sociedad cumple dichos ratios a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha devengado gastos financieros por importe de 3.648.054 euros (4.972.222 euros al 31 de diciembre de 2024). Existen las siguientes garantías, restricciones y obligaciones en garantía del cumplimiento de pago de los intereses y el principal del préstamo y contratos de cobertura (Swaps) firmados con Kutxabank y BBVA:

- Garantía hipotecaria inmobiliaria sobre el inmueble y las plazas de garaje titularidad de la Sociedad (véase nota 5).
- Derecho de prenda sobre las participaciones de la Sociedad.
- Derecho de prenda sobre los derechos de crédito de la Sociedad.
- Derecho de prenda sobre las cuentas bancarias de la Sociedad.

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la contratación de un derivado de cobertura (véase nota 9).

Las fianzas y depósitos se corresponden en su totalidad a las fianzas recibidas del arrendatario de los inmuebles.

(c) Deudas con características especiales a Corto Plazo

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha registrado en el epígrafe de Deudas con características especiales a corto plazo el Dividendo aprobado por el Accionista único el 31 de diciembre de 2025 por importe de 600.000 euros el cuál ha sido liquidado el 16 de enero de 2026. Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad registró en el epígrafe de Deudas con características especiales a corto plazo el Dividendo aprobado por el Accionista único el 17 de diciembre de 2024 por importe de 500.000 euros el cuál fue liquidado el 9 de enero de 2025.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

(d) Clasificación por vencimientos

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos es como sigue:

2025	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
Deudas								
- Deudas con entidades de crédito	3.801.233	4.204.157	4.595.873	4.982.847	5.859.798	58.737.337	(3.801.233)	78.380.012
- Otros pasivos financieros	206	-	-	-	949.428	-	(206)	949.428
- Deudas con características especiales a CP	600.000	-	-	-	-	-	(600.000)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
- Acreedores varios	112.663	-	-	-	-	-	(112.663)	-
Total pasivos financieros	4.514.102	4.204.157	4.595.873	4.982.847	6.809.226	58.737.337	(4.514.102)	79.329.440

Euros

2024	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
Deudas								
- Deudas con entidades de crédito	3.609.689	4.009.505	7.693.525	7.941.840	8.178.243	53.647.541	(3.609.689)	81.470.654
- Otros pasivos financieros	59	-	-	-	-	949.428	(59)	949.428
- Deudas con características especiales a CP	500.000	-	-	-	-	-	(500.000)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
- Acreedores varios	4.967	-	-	-	-	-	(4.967)	-
Total pasivos financieros	4.114.715	4.009.505	7.693.525	7.941.840	8.178.243	54.596.969	(4.114.715)	82.420.082

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

(e) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Euros	
	2025	2024
	Corriente	Corriente
Acreedores	112.663	4.967
Total	112.663	4.967

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

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016. Dicha información se refiere al ámbito nacional al que exclusivamente aplica esta normativa:

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	39	30
Ratio de las operaciones pagadas	98%	100
Ratio de las operaciones pendientes de pago	2%	-
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total de pagos realizados	2.701.708	7.383.027
Total de pagos pendientes	63.373	4.967

Se entenderá por “Período medio de pago a proveedores” al plazo que transcurre desde la prestación de servicios hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho “Período medio de pago a proveedores” se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

La información sobre las facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, para 2025 y 2024, es como sigue:

	2025	2024
Volumen monetario pagado en euros	2.524.175	7.275.239
Porcentaje que supone sobre el total monetario de pagos a los proveedores	93%	99%
Número de facturas pagadas	66	115
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas a proveedores	73%	93%

(15) Situación fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	Euros			
	2025		2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos				
Impuesto sobre el valor añadido y similares	-	16.660	-	1.220
Total	-	16.660	-	1.220

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A cierre del ejercicio 2025, la Sociedad tiene abierto a inspección todos los impuestos que les son de aplicación, cuyo plazo de declaración haya concluido en los cuatro últimos años.

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, las deducciones por doble imposición y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades aplicadas o pendientes de aplicación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, la Sociedad deberá acreditar las bases imponibles negativas o deducciones, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Consejo de administración de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

(a) Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen fiscal de SOCIMI (Sociedad Cotizada Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario), lo que implica que puede acogerse a un régimen fiscal beneficioso que permite tributar al tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades en la medida en que su cumplan los requisitos previstos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regula el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI. Tales requisitos figuran descritos de forma general en la Nota 1 de la presente Memoria.

Bajo el escenario de aplicación del referido régimen fiscal de SOCIMI, al no resultar cuota a pagar por el Impuesto sobre Sociedades, tampoco se les permite compensar bases imponibles negativas o aplicar deducciones para evitar la doble imposición o cualquier otro tipo de deducción.

No obstante, lo anterior, si la SOCIMI obtuviera ingresos que procedan de actividades no "cualificadas" (actividades accesorias a las previstas en el régimen de SOCIMI), tales rentas quedarían sujetas a gravamen al tipo general del Impuesto sobre Sociedades del 25%.

Cuando los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la SOCIMI sea igual o superior al cinco por ciento estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de dichos dividendos. Adicionalmente, indicar que para ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal ha introducido un gravamen especial, del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

El Régimen de SOCIMI es optativo. La opción deberá adoptarse por el Socio único y deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Tributaria del domicilio fiscal de la entidad, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo. Si se cumple este plazo, el régimen fiscal se aplicará en el período impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique la renuncia al régimen.

A este respecto, indicar que con fecha 28 de septiembre de 2022 se comunicó a la Agencia Tributaria la opción por parte de la Sociedad de aplicar el régimen fiscal especial de SOCIMI previsto la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

El régimen fiscal de las SOCIMI es incompatible con cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, excepto:

- Fusiones, escisiones, aportaciones de activo y canje de valores.
- Transparencia fiscal internacional.
- Arrendamiento financiero.

Debido a la aplicación de este régimen, el importe del Impuesto de Sociedades de la Sociedad es de 68.969 euros correspondiente al 15% de los pagos a cuenta de los beneficios no distribuidos durante el ejercicio 2025.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible se detalla a continuación para los ejercicios 2025 y 2024 respectivamente:

2025	EUROS			
	Cuenta de pérdidas y ganancias			
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	4.943.658	4.943.658
Impuesto sobre sociedades (15%)	-	(68.969)	(68.969)	(68.969)
Beneficios/pérdidas antes de impuestos			5.012.627	5.012.627
Diferencias temporarias	394.804	-	394.804	394.804
Diferencias permanentes	4.140		4.140	4.140
Base imponible (Resultado Fiscal)			5.411.572	5.411.572

2024	EUROS			
	Cuenta de pérdidas y ganancias			
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	4.644.408	4.644.408
Impuesto sobre sociedades (0%)	-	-	-	-
Beneficios/pérdidas antes de impuestos			4.644.408	4.644.408
Diferencias temporarias	627.259		627.259	627.259
Base imponible (Resultado Fiscal)			5.271.667	5.271.667

Las diferencias temporarias se corresponden principalmente con la deducción de la limitación de los gastos financieros.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

(16) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas

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

	Naturaleza de la vinculación	
	2025	2024
Argis Hispania, S.L.	Empresa vinculada	Empresa vinculada
Argis Asset Management, S.L.	Empresa vinculada	Empresa vinculada
Argis Opportunity Fund GV 12 CY, L.P.	Socio	Socio
Aofi Holdings, S.L.	Empresa vinculada	Empresa vinculada

(a) Saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos en balance con partes vinculadas al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros			
	2025		2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Deudas:				
- Asociadas	-	206	-	59
Total saldos acreedores (nota 13 a)	-	206	-	59

(b) Transacciones con partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene un contrato de gestión con ARGIS HISPANIA, S.L. por el cual se han realizado transacciones por importe de 192.908 euros (254.683 euros en 2024). Adicionalmente, existe un contrato de gestión con ARGIS ASSET MANAGEMENT, S.L. por el cual se han realizado transacciones por importe de 64.303 euros durante el ejercicio 2025.

(c) Información relativa al Consejo de administración y personal de alta dirección de la Sociedad

Durante los ejercicios 2025 y 2024 el Consejo de Administración no ha percibido remuneraciones, ni tiene concedidos anticipos o créditos, no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía, ni se han pagado primas de seguro de responsabilidad civil por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a los miembros del Consejo de administración de la Sociedad. La Sociedad no tiene Alta Dirección, ejerciendo dichas funciones los miembros del Consejo de administración.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

(d) Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por los Administradores y por los miembros del Consejo de Control de la Sociedad

Durante el ejercicio 2025 y 2024, el Consejo de administración de la Sociedad no ha realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

(e) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

El Consejo de administración de la Sociedad y las personas vinculadas al mismo, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

(17) Ingresos y gastos

(a) Importe neto de la cifra de negocios

El detalle del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividades y mercados geográficos es como sigue:

	Euros	
	2025	2024
Ingresos por prestación de servicios (nota 5)	9.362.062	9.109.014
TOTAL	9.362.062	9.109.014

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024 ha sido realizado en el territorio nacional.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

(b) Otros gastos de explotación

El desglose por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Servicios profesionales independientes	(603.779)	(592.036)
Primas de seguros	(20.052)	(16.318)
Servicios bancarios y similares	(54.127)	(37.281)
Publicidad	(620)	(795)
Suministros	(19.875)	-
Otros servicios	(1.831)	(528)
Tributos y tasas	(83.166)	(82.892)
	(783.450)	(729.850)

(18) Exigencias Informativas derivadas de la condición de Socimi.

(a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:

- Reserva legal por importe de 600 euros procedente del beneficio del ejercicio 2021.

(b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:

Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo 0%:

- Reserva legal por importe de 125.185 euros procedente del beneficio del ejercicio 2022.
- Reserva legal por importe de 377.448 euros procedente del beneficio del ejercicio 2023.
- Reserva legal por importe de 464.441 euros procedentes del beneficio del ejercicio 2024.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

- (c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

Se han distribuido los siguientes dividendos con cargo a beneficios:

- Ejercicio 2023: 1.125.764 euros con cargo al resultado del ejercicio 2022 según acta de 30 de junio de 2023.
- Ejercicio 2023: 1.350.000 euros con cargo al resultado del ejercicio 2023 según acta de 4 de octubre de 2023.
- Ejercicio 2023: 852.000 euros con cargo al resultado del ejercicio 2023 según acta del 28 de noviembre de 2023.
- Ejercicio 2024: 1.122.293 euros con cargo al resultado del ejercicio 2024 según acta del 15 de abril de 2024.
- Ejercicio 2024: 1.195.027 euros con cargo al resultado del ejercicio 2023, según acta aprobada por el Accionista único el 26 de junio de 2024, en la que se aprueba la distribución del resultado del ejercicio 2023.
- Ejercicio 2024: 500.000 euros con cargo al resultado del ejercicio 2024 según acta del 30 de septiembre de 2024.
- Ejercicio 2024: 500.000 euros con cargo al resultado del ejercicio 2024 según acta del 17 de diciembre de 2024.
- Ejercicio 2025: 850.000 euros con cargo al resultado del ejercicio 2024 según acta del 3 de abril de 2025.
- Ejercicio 2025: 747.878 euros con cargo al resultado del ejercicio 2024 según acta del 30 de junio de 2025.
- Ejercicio 2025: 700.000 euros con cargo al resultado del ejercicio 2025 según acta del 22 de septiembre de 2025.
- Ejercicio 2025: 600.000 euros con cargo al resultado del ejercicio 2025 según acta del 31 de diciembre de 2025.

Se han distribuido los siguientes dividendos con cargo a prima de emisión:

- Ejercicio 2023: por importe de 1.184.135 euros según acta de 4 de abril de 2023.
- (d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general:
- No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

- (e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:
- o Las fechas están identificadas en los propios apartados c) y d).
- (f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial:

Descripción	Localización	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Edificio de oficinas y plazas de garaje	Bilbao	14/07/2022	SI

- (g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI:
- o La Sociedad no tiene sociedades participadas.
- (h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento al que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la mencionada Ley:
- o El indicado en el punto f. Tiene un valor neto contable de 134.487.559 euros y representa un 97% del total del activo de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025.
- (i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que procedan dichas reservas:
- o No existen.

(19) Honorarios de Auditoría

Durante el ejercicio 2025 los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad, KPMG Auditores, S.L., han ascendido a 25.500 euros (24.450 euros en el ejercicio 2024). Adicionalmente al 31 de diciembre de 2025 se han devengado honorarios por otros servicios distintos de auditoría por importe de 11.300 euros (10.815 euros al 31 de diciembre de 2024).

(20) Aavales y garantías

La Sociedad no tiene prestados aavales concedidos por entidades financieras relacionados con el curso normal del negocio.

Las garantías están descritas en la nota 13 (b) y tienen que ver con el préstamo sindicado que tiene firmado la Sociedad con las entidades financieras.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales 2025

(21) Información Medioambiental

La Dirección de la Sociedad considera mínimos, y en todo caso, adecuadamente cubiertos los riesgos medioambientales que se pudieran derivar de su actividad, y estima que no surgirán pasivos adicionales relacionados con dichos riesgos. La Sociedad no ha incurrido en gastos ni recibido subvenciones relacionadas con dichos riesgos, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

(22) Hechos posteriores

No hay acontecimientos posteriores al cierre que afecten significativamente a las presentes cuentas anuales del ejercicio 2025.

1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

AOFI SHENI SOCIMI, S.A. (la Sociedad) se constituyó por tiempo indefinido el 6 de septiembre de 2019 bajo la denominación social de "AOFI SHENI, S.L.U.". Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 39.626, folio 32, hoja M-703266. Se encuentra domiciliada en el Paseo de la Castellana, 93 planta 11 sito en Madrid 28046. Con fecha 20 de octubre de 2023 la sociedad se transformó de sociedad limitada en sociedad anónima, pasando a denominarse "AOFI SHENI SOCIMI, S.A."

Con fecha de 14 de julio de 2022, la Sociedad adquirió un edificio de oficinas situado en Gran Vía de Don López de Haro (Bilbao), las plazas de aparcamiento de la calle Ledesma (Bilbao), las plazas de garaje de la calle Ibáñez (Bilbao) y las plazas de aparcamiento de la calle Uribitarte (Bilbao) a la entidad Mutualidad General de la Abogacía. Desde entonces el inmueble y las plazas de garaje se encuentran alquiladas íntegramente a un inquilino.

La Sociedad está acogida al régimen fiscal de SOCIMI (Sociedad Cotizada Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario), lo que implica que puede acogerse a un régimen fiscal beneficioso que permite tributar al tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades en la medida en que su cumplan los requisitos previstos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regula el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI.

La Sociedad ha presentado para el ejercicio 2025 un EBITDA de 8.578.612 euros (resultado de explotación menos otros resultados y la amortización y resultados por enajenaciones del inmovilizado). Adicionalmente el importe neto de la cifra de negocio se sitúa en 9.362.062 euros, lo que supone incremento del 2,70% respecto del ejercicio 2024.

2. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

La Sociedad no ha detectado riesgos o contingencias significativas en relación con responsabilidades medioambientales derivadas de su actividad, por lo que no se ha establecido ninguna provisión por este concepto.

3. Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo fiscal, riesgo de tipo de interés y riesgos de mercado.

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con el inquilino. No se ha considerado un riesgo significativo debido a que la Sociedad tiene firmado un contrato con el arrendatario a largo plazo con un inquilino con reconocida solvencia. Adicionalmente en dicho contrato se establece una garantía para posibles impagos.

Adicionalmente la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

b) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada principalmente en el mantenimiento de suficiente efectivo que le permita ir haciendo frente a sus pagos.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio 2025

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

c) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar en el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

d) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable. La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la contratación de permutas financieras de tipo de interés (SWAP) con las que consigue limitar la subida del pago del tipo de interés de referencia de la financiación cubierta. Al 31 de diciembre de 2025 el valor razonable del SWAP asciende a 437.055 euros.

4. Operaciones con acciones

El capital social ascendía a 5.003.000 euros y estaba representado por 503.000 acciones nominativas de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 503.000 ambas, totalmente desembolsadas .

Con fecha de 30 de abril de 2024 se ratificó el acuerdo de incorporación de las acciones a Portfolio Stock Exchange. Como consecuencia del mismo la Sociedad cambió sus órganos de gobierno e incorpora las acciones, que hasta ese momento eran propiedad en su totalidad de Argis Opportunity Fund GV 12 CY, LP, a negociación en Portfolio Stock Exchange. Adicionalmente la Sociedad cambió su órgano de gobierno estando desde este momento regido por el Consejo de Administración.

Con fecha de 27 de junio de 2024 la Sociedad comenzó a cotizar en el Sistema Multilateral de Negociación Portfolio Stock Exchange estando la totalidad de las acciones admitidas a cotización.

Con fecha 28 de octubre de 2025, el Accionista único acordó aumentar el capital social de la Sociedad en seis millones tres mil seiscientos euros con cargo a prima de emisión.

El aumento de capital se realizó mediante el incremento del valor nominal de las acciones, que pasó de 10,00 euros por acción a 22,00 euros por acción.

Al 31 de diciembre de 2025 el capital social de la Sociedad se encuentra en manos del socio único, Argis Opportunity Fund GV 12 CY, LP.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no cuenta con acciones propias.

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio 2025

5. Actividades I+D+i

La Sociedad no realiza con carácter habitual proyectos de investigación y desarrollo, entendiendo como tales aquellos en los que durante varios ejercicios se invierten cantidades destinadas al desarrollo de activos de los que se espera una rentabilidad que debe computarse en períodos plurianuales, distintos de los que son constitutivos de las actividades de la Sociedad.

6. Otra información

El periodo medio de pago del ejercicio asciende a 30 días, no habiendo variado significativamente respecto al ejercicio anterior.

7. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio no se han producido acontecimientos que por su relevancia afecten a la situación económico-patrimonial de la Sociedad

AOFI SHENI SOCIMI, S.A.

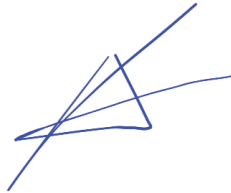
Diligencia de firmas

El Consejo de administración de la Sociedad AOFI SHENI SOCIMI, S.A, con fecha de 23 de marzo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 23 de marzo de 2026

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de AOFI SHENI, S.A.:

D. Carlos Alberto Zucchi Morcillo



D. Alejandro-Andrés Schuvacks



D. Yishai Fuchs

