



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DE KÁBANA, S.A.

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025

1. RESEÑA DE LA SOCIEDAD

La Sociedad KÁBANA, S.A., con N.I.F. A28110922, fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid Don Alberto Ballarín Marcial, otorgada el 13 de octubre de 1962 bajo el número 3.859 de su protocolo. Tras diversos acuerdos de reorganización societaria y adaptación legal, la entidad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 1 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración aprobó por unanimidad el traslado del domicilio social de la compañía, fijándose la nueva sede en la Calle Marqués de Mondéjar, n.º 18, piso 4.º, puerta B, 28028 Madrid (anteriormente ubicada en Ronda de la Bugarvilla del Rey, n.º 93). Dicho acuerdo de traslado de domicilio y la consiguiente modificación estatutaria del Artículo 4.º fueron elevados a público ante el Notario de Madrid Don Miguel Mestanza Iturmendi e inscritos de forma definitiva en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 21 de febrero de 2025.

La sociedad tiene como objeto social principal el cultivo de frutos tropicales y subtropicales, de acuerdo con el CNAE de actividad principal 0122, centrando su operativa en explotaciones agrícolas rústicas orientadas a la producción y comercialización de plátano y aguacate en el archipiélago canario, así como la gestión y arrendamiento de activos inmobiliarios propios.

El capital social totalmente suscrito y desembolsado asciende a 602.214,13 euros, representado por 100.200 acciones ordinarias de una única clase y serie, numeradas correlativamente, distribuidas de forma equitativa entre los siete miembros de la familia Cabrera-Kábana Sartorius (ostentando cada uno una participación proporcional de entre el 14,285% y el 14,286%).

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel:

Las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025 han sido preparadas por el Consejo de Administración a partir de los registros auxiliares y el libro diario de contabilidad de la Sociedad, habiendo aplicado rigurosamente el marco normativo del Plan General de Contabilidad (PGC) con el objeto de reflejar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.

b) Principios contables aplicados:

En la preparación de estos estados financieros se han seguido los principios generales de contabilidad de obligada observancia contenidos en el Código de Comercio y la Ley de Sociedades de Capital. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

c) Comparación de la información:

Los estados financieros presentan de forma comparativa los saldos del ejercicio 2025 junto con los del ejercicio precedente 2024. No existen causas de naturaleza jurídica o económica que impidan la comparación homogénea de la información entre ambos ejercicios.

d) Agrupación de partidas y elementos críticos:

Las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias se presentan agrupadas conforme a los modelos oficiales. No existen incertidumbres sustanciales o riesgos



de liquidez que pongan en duda la continuidad de la empresa como funcionamiento de gestión corriente a corto y medio plazo.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado negativo del ejercicio 2025 formulada por el Consejo de Administración para su elevación y aprobación ante la Junta General Ordinaria de Accionistas es la siguiente:

Base de Reparto	Importe (€)
Resultado del Ejercicio 2025 (Pérdidas)	-208.791,86
Distribución	Importe (€)
A compensación de Resultados Negativos de ejercicios anteriores	-208.791,86
TOTAL DISTRIBUIDO	-208.791,86

4. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN

a) Inmovilizado material:

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran a su precio de adquisición o coste de producción histórico. El inmovilizado rústico (fincas y terrenos naturales) no se deprecia por su propia naturaleza y se presenta por su valor de coste neto de deterioros reversibles. Las reparaciones y conservación corriente se cargan a pérdidas y ganancias en el ejercicio impositivo en que se devengan.

b) Instrumentos financieros:

Los activos financieros (participaciones en empresas del grupo y créditos concedidos a largo plazo) se registran inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran a su coste amortizado o coste histórico minorado por las correspondientes provisiones por deterioro si existieran pérdidas por insolvencias reales.

Los pasivos financieros a largo plazo se corresponden con deudas vinculadas contraídas con los socios, valoradas a su coste amortizado, devengando un interés explícito de mercado regulado bajo contratos contractuales de subrogación.

c) Existencias y anticipos:

Se valoran al coste de adquisición documentado. Las partidas corrientes reflejan los derechos de entrega de mercancías o servicios futuros adquiridos mediante adelantos monetarios a proveedores de la explotación agrícola.

d) Ingresos y gastos:

Se imputan con arreglo al principio del devengo, reconociéndose económicamente cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con total independencia del momento en que ocurra el flujo monetario o financiero de cobro o pago.



5. ACTIVO NO CORRIENTE

a) Inmovilizado Material:

El movimiento de las cuentas de inmovilizado material durante los ejercicios 2025 y 2024 no ha sufrido variaciones, permaneciendo las fincas rústicas estables y confirmándose que se encuentran completamente libres de cargas y gravámenes:

Elemento / Finca Rústica	Saldo Inicial (€)	Entradas (€)	Salidas (€)	Saldo Final (€)
210000001 - Finca El Lajear	264.433,04	0,00	0,00	264.433,04
210000002 - Finca Los Cariles	9.457,53	0,00	0,00	9.457,53
210000005 - Finca El Julian	102.172,06	0,00	0,00	102.172,06
210000007 - Finca El Toril - Parcela 173	7.813,16	0,00	0,00	7.813,16
210000008 - Finca Mar de las Calmas	79.444,89	0,00	0,00	79.444,89
TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL	463.320,68	0,00	0,00	463.320,68

La amortización acumulada imputada a estas partidas rústicas durante el ejercicio 2025 asciende a 0,00 euros.

b) Inversiones Financieras a Largo Plazo:

El desglose de las participaciones e instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas al cierre de 2025 muestra el siguiente detalle de control y valoración:

Entidad Participada	% Control	Valor Contable (€)
Iber Pak, S.A. (Cuenta 240300002)	100,00%	180.303,63
Iber Control, S.A. (Cuenta 240300006)	100,00%	174.293,51
Tecorone, S.L. (Cuenta 240300007)	73,33%	288.774,30
Comunidad de Aguas El Tocarón (Cuenta 240300012)	Vinculada	52.061,16
Comunidad de Aguas Los Jables (Cuenta 240300017)	Vinculada	25.446,49
TOTAL INVERSIONES EN EMPRESAS GRUPO	-	720.879,09



KÁBANA, S. A.

CALLE DEL MARQUÉS DE MONDÉJAR, 18 - 4ºB 28028 MADRID

correo@kabana.es

Adicionalmente, se registran activos financieros a largo plazo por valor de 424.176,17 euros, los cuales incorporan créditos comerciales financieros a largo plazo otorgados a la filial Iber Pak, S.A. por valor de 419.778,80 euros.

6. EXISTENCIAS

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, el epígrafe de existencias se desglosa exclusivamente en anticipos corrientes comerciales realizados a proveedores agrícolas externos para la adquisición y aprovisionamiento futuro de insumos de cultivo:

- **407000000 - Anticipos a proveedores (2025):** 8.524,89 euros.
- **407000000 - Anticipos a proveedores (2024):** 0,00 euros.

7. FONDOS PROPIOS Y PATRIMONIO NETO

Al final del presente ejercicio económico, la composición cualitativa y el movimiento contable del Patrimonio Neto de Kábana, S.A. se presenta de la siguiente forma:

Concepto Patrimonial	Saldo Inicial (€)	Movimientos Ejercicio (€)	Saldo Final 2025 (€)
100000000 - Capital Social	602.214,13	0,00	602.214,13
112000000 - Reserva Legal	120.442,83	0,00	120.442,83
113000000 - Reservas Voluntarias	421.339,11	217.370,61	638.709,72
129000000 - Resultado Ejercicio	119.266,77	-328.058,63	-208.791,86
TOTAL PATRIMONIO NETO	1.263.262,84	-110.688,02	1.152.574,82

8. DEUDAS CON PARTES VINCULADAS

La sociedad mantiene pasivos financieros a largo plazo instrumentados mediante pólizas y contratos mercantiles de préstamo privado celebrados con sus propios accionistas vinculados. Dichos saldos devengan un interés nominal anual explícito del 6,00% pactado con cláusula de anatocismo y capitalización compuesta retrospectiva con origen en los ejercicios de liquidación de las mercantiles Tigotan, S.A. y Mac Murrough & Co. Ltd.

Durante el mes de agosto de 2025 se ejecutaron amortizaciones de principal parciales generalizadas por importe unitario de 49.300,00 euros por socio acreedor. El detalle individualizado de los pasivos exigibles no corrientes al cierre del balance es el siguiente:

Cuenta / Socio Acreedor de la Familia	Saldo Cierre 2025 (€)	Saldo Cierre 2024 (€)
171000008 - Manuel Cabrera Kábana Sartorius	112.588,46	130.223,06
171000009 - Isabel Cabrera Kábana Sartorius	81.852,11	99.430,12
171000010 - Luís Cabrera Kábana Sartorius	192.024,70	191.344,92



Cuenta / Socio Acreedor de la Familia	Saldo Cierre 2025 (€)	Saldo Cierre 2024 (€)
171000011 - Carmen Cabrera Kabana Sartorius	58.994,77	76.489,20
171000012 - María Nieves Cabrera Kábana Sartorius	82.705,03	100.290,54
171000013 - José Ignacio Cabrera Kábana Sartorius	82.021,12	108.290,54
171000014 - Teresa Cabrera Kábana Sartorius	90.712,53	99.599,13
TOTAL DEUDAS L/P VINCULADAS	700.898,72	805.667,51

9. DESGLOSE DE GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La partida de "Otros gastos de explotación" reflejada en la cuenta de pérdidas y ganancias de 2025 asciende a un importe global de 129.062,39 euros (frente a los 97.213,72 euros del ejercicio 2024), incorporando los costes exteriores operativos corrientes y el impacto de los gastos derivados de las actas tributarias:

- Servicios de profesionales independientes (Cta. 623): 2.140,00 euros.
- Notarios e instrumentos públicos (Cta. 623000001): 46,04 euros.
- Servicios profesionales recurrentes de asesoría (Cta. 623000002): 20.892,18 euros.
- Suministros energéticos y consumos de agua rústica (Ctas. 628): 668,61 euros.
- Gastos No Deducibles - Cuotas e intereses Inspección AEAT (Cta. 629099998): 31.846,35 euros.
- Gastos No Deducibles - Regularización de gastos particulares (Cta. 629099999): 72.626,55 euros.
- Otros tributos locales y tasas municipales (Cta. 631): 342,70 euros.

10. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Conforme a las obligaciones informativas dispuestas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo de la Ley 31/2014, el período medio de pago a proveedores comerciales y acreedores exteriores de la sociedad en operaciones de tráfico corriente se sitúa formalmente dentro del plazo máximo legal establecido por la normativa sectorial de morosidad (fijado con un estándar de 30 días medios de aplazamiento de pago).

11. SITUACIÓN FISCAL Y CONCILIACIÓN DEL IMPUESTO

De acuerdo con la legislación fiscal del Impuesto sobre Sociedades, las declaraciones no se consideran firmes y definitivas hasta el transcurso del período de prescripción legal de cuatro años o su inspección formal por las autoridades competentes.

Con fecha 21 de mayo de 2025, la Sociedad formalizó la firma del Acta de Conformidad número 84418692 ante la Dependencia Regional de Inspección de Madrid de la AEAT por las liquidaciones inspectoras parciales del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2020 y 2021. Dicho procedimiento conllevó el aumento de bases imponibles por el arrendamiento devengado no declarado del inmueble situado en Ronda de la Buganvilla del Rey, n.º 93 (operación vinculada con la consejera Carmen Cabrera-Kábana Sartorius por importes de 15.843,52 euros en 2020 y 15.552,72 euros en 2021) y el rechazo a la deducibilidad de gastos particulares no afectos por importes de 32.054,69 euros y 33.420,10 euros en los respectivos ejercicios. La regularización inspectora definitiva se saldó con una cuota líquida a ingresar por



KÁBANA, S. A.

CALLE DEL MARQUÉS DE MONDÉJAR, 18 - 4ºB 28028 MADRID

correo@kabana.es

el ejercicio 2021 de 24.217,75 euros e intereses de demora tributarios por importe de 2.832,53 euros, totalizando una deuda tributaria de 27.050,28 euros.

La conciliación del resultado contable bruto antes de impuestos del ejercicio 2025 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades se detalla a continuación:

Concepto de Conciliación Fiscal	Importe 2025 (€)
Resultado del ejercicio antes de impuestos (Pérdidas contables)	-208.791,86
Diferencias Permanentes Netas (Gastos no deducibles actas AEAT Ptos 629)	104.472,90
Diferencias Temporales con origen en el ejercicio	0,00
Base Imponible Prevista (Resultado Fiscal Negativo)	-104.318,96
Cuota Líquida a ingresar por Sociedades del ejercicio 2025	0,00

12. OTRA INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Se hace constar expresamente que durante el ejercicio económico anual terminado el 31 de diciembre de 2025 los miembros componentes del Consejo de Administración de Kábana, S.A. no han percibido ningún tipo de remuneración, sueldo, dieta o compensación económica por el ejercicio de sus funciones orgánicas directivas.

A la fecha de cierre de balance de situación, no existen saldos vivos por anticipos, avales o créditos financieros otorgados a los miembros del Consejo de Administración por parte de la empresa. No existen compromisos asumidos en materia de pensiones, planes de jubilación complementarios ni primas de seguros de vida de carácter directivo.

Las actividades agrícolas y de cultivo de frutas tropicales perennes desarrolladas por la empresa respetan la normativa medioambiental aplicable, no existiendo contingencias, litigios ni responsabilidades ligadas a la alteración o protección del medio ambiente o derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

13. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el cierre del ejercicio económico a 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha formal de formulación de las presentes cuentas anuales por el Consejo de Administración de la sociedad, no se han producido acontecimientos, variaciones ni hechos económicos significativos que alteren de un modo sustancial el patrimonio o la imagen fiel financiera reflejada en la presente Memoria de la entidad.

Formuladas en Madrid, a 31 de marzo de 2026.

El Consejo de Administración de Kábana, S.A.

Fdo.: D. Manuel Cabrera-Kábana Sartorius
Presidente del Consejo

Fdo.: D. Luis Cabrera-Kábana Sartorius
Secretario del Consejo