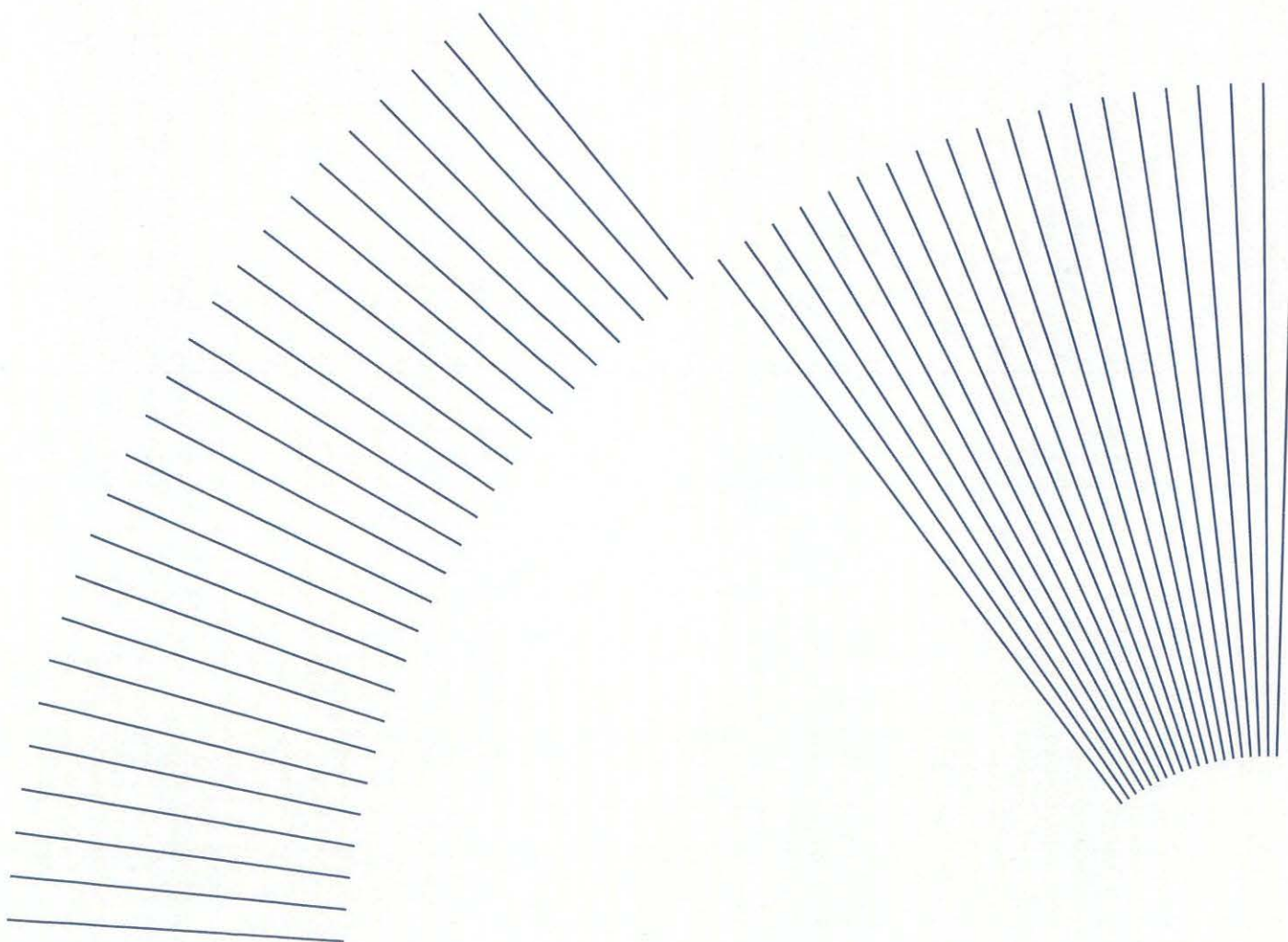




PKF
Attest

GIJÓN AL NORTE, S.A.

**CUENTAS ANUALES DE PYMES DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025, JUNTO CON EL INFORME
DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de GIJON AL NORTE, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de PYMES de GIJON AL NORTE, S. A. (la Sociedad), que comprenden el balance de PYMES al 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias de PYMES y la memoria de PYMES correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales de PYMES adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria de PYMES) 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 PYMES* 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 de PYMES del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales de PYMES en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Existencias

Descripción

Tal y como se describe en las notas 2.3, 4.6 y 9 de la memoria de PYMES adjunta, en el ejercicio 2002 el Ministerio de Fomento, el Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Gijón suscribieron un convenio firmado entre las partes para el desarrollo de las obras derivadas de la integración del ferrocarril en Gijón.

En la reunión del Consejo de Administración de fecha 11 de julio de 2017 se aprobaron las bases y criterios que debería contener el nuevo Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento, el Principado de Asturias, el Excmo. Ayuntamiento de Gijón, Adif y Adif-Alta Velocidad y Renfe Operadora, que sustituye al Convenio inicial de fecha 2 de septiembre de 2002. Dichas bases y criterios implican modificaciones significativas en la ejecución del proyecto de integración de ferrocarril en la ciudad de Gijón, destacando que el total de actuaciones a financiar por los accionistas a través de la Sociedad se estimaba en el entorno de los 263,35 millones de euros (IVA Incluido).

De acuerdo con los avances en los trabajos para la suscripción del nuevo convenio, los administradores aprobaron en el Consejo de Administración celebrado el 7 de mayo de 2018 un nuevo texto del convenio en el que se estimó que el importe de las actuaciones a financiar por los accionistas se incrementaría respecto a las estimadas en el Consejo de Administración de 11 julio de 2017 hasta un importe de 360,20 millones de euros, de los cuales, el 50% serán aportados por Grupo Fomento (a través de su E.P.E Adif), 25% Principado de Asturias y 25% Ayuntamiento de Gijón. El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 22 de abril de 2019 aprobó el nuevo Convenio, que se suscribió el 8 de mayo de 2019 y se publicó en el BOE de 24 de mayo y en el BOPA de 16 de octubre de 2019.

Con fecha 11 de febrero de 2022, se publicó en el BOE la aprobación definitiva del Estudio Informativo “Nueva Estación Intermodal en Gijón”, siendo la solución propuesta la ubicación en Moreda. En base a ello, el 4 de mayo de 2022, se suscribe un Protocolo entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el Principado de Asturias, el Ayuntamiento de Gijón, el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias y la Sociedad, para impulsar la Integración del Ferrocarril en la Ciudad.

En la sesión del Consejo de Administración celebrada el 27 de marzo de 2025, se informó sobre el avance de la Fase 1 del proyecto de construcción de la nueva estación intermodal en el entorno de la calle Carlos Marx, así como de las bases previstas para la formalización del convenio de ejecución de las obras.

En la actualidad se encuentra en tramitación un convenio entre Adif, el Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Gijón para la ejecución y financiación del proyecto denominado “Construcción de la Nueva Estación Intermodal de Gijón. Fase 1: remodelación del entorno urbano de la calle Carlos Marx”. Esta fase será financiada íntegramente por las citadas administraciones, sin necesidad de aportaciones por parte de la Sociedad Gijón al Norte.

Vinculado con lo anterior, la Sociedad presenta, a 31 de diciembre de 2025, en el epígrafe de Existencias del activo corriente del balance de PYMES un importe de 48.048.022 euros, que representa el 91% del activo total. El registro contable de las existencias y la adecuada información en la memoria ha sido el aspecto más relevante de nuestra auditoría, dada la significación del importe y la finalidad de la Sociedad.

Nuestra respuesta

Hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos como respuesta a esta área de riesgo:

- Entendimiento de los procedimientos establecidos por la Sociedad para el reconocimiento de las existencias.
- Verificación de la razonabilidad en la aplicación de los criterios determinados por el marco normativo de información financiera de aplicación para la capitalización de los gastos de carácter operativo y financiero.

- Para los terrenos que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, hemos revisado la tasación actualizada empleada como valor de referencia para el análisis de su valor neto realizable.
- Evaluación del deterioro registrado en existencias mediante la revisión de la recuperabilidad de los costes capitalizados y el análisis de los métodos e hipótesis utilizados para determinar su valor neto realizable, contrastando dicha estimación con la información incluida en la memoria. Revisión de los desgloses incluidos en la memoria en relación con esta cuestión de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales de PYMES

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales de PYMES 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 de PYMES libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales de PYMES, 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 de PYMES

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales de PYMES 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 de PYMES.

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales de PYMES. Esta descripción que se encuentra en la página 4 siguiente es parte integrante de nuestro informe de auditoría.



PKF ATTEST SERVICIOS
EMPRESARIALES, S.L.

2026 Núm. 01/26/19160
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

4 de junio de 2026

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L.
Inscrita en el ROAC con el N° S1520



Diego Galipienzo
Inscrito en el ROAC con el N° 22553

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales de PYMES.

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

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 de PYMES, 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 de PYMES 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 de PYMES, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales de PYMES representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales de PYMES 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.



CUENTAS ANUALES ABREVIADAS 2025

BP1

- (1) Todos los documentos que integran las cuentas anuales se elaborarán expresando sus valores en euros.
- (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
- (3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE PYMES

BP2.1

NIF: A33894536				
DENOMINACIÓN SOCIAL: GIJON AL NORTE S.A.				
		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025 (1)	EJERCICIO 2024 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		-17.013.667,42	-13.983.018,67
A-1) Fondos propios	21000		-17.013.667,42	-13.983.018,67
I. Capital	21100	8	610.000,00	610.000,00
1. Capital escriturado	21110		610.000,00	610.000,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200			
III. Reservas	21300		4.982,57	4.982,57
1. Reserva de capitalización	21350			
2. Otras reservas	21360		4.982,57	4.982,57
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		-14.598.001,24	-14.292.846,06
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		-3.030.648,75	-305.155,18
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
A-2) Ajustes en patrimonio neto	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		18.638.376,38	18.638.376,38
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200			
1. Deudas con entidades de crédito	31220			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290			
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500		18.638.376,38	18.638.376,38
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE PYMES

BP2.2

NIF: A33894536

DENOMINACIÓN SOCIAL:
GIJON AL NORTE S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025 (1)	EJERCICIO 2024 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		51.105.985,22	50.938.842,14
I. Provisiones a corto plazo	32200		219.265,49	219.265,49
II. Deudas a corto plazo	32300		5.424.686,27	
1. Deudas con entidades de crédito	32320			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390		5.424.686,27	
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400	7	45.454.487,70	50.697.477,45
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	7	7.545,76	22.099,20
1. Proveedores	32580		51,67	342,07
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582		51,67	342,07
2. Otros acreedores	32590		7.494,09	21.757,13
V. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VI. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		52.730.694,18	55.594.199,85

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES

PP

NIF: A33894536

DENOMINACIÓN SOCIAL:
GIJON AL NORTE S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025 (1)	EJERCICIO 2024 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200	9	-2.688.262,39	71.943,34
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros ingresos de explotación	40500		114,00	
6. Gastos de personal	40600	12	-92.131,97	-206.082,62
7. Otros gastos de explotación	40700	12	-130.464,36	-140.839,93
8. Amortización del inmovilizado	40800	5	-1.099,01	-1.720,87
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100			
12. Otros resultados	41300			
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)	49100		-2.911.843,73	-276.700,08
13. Ingresos financieros	41400		62.891,50	153.739,21
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490		62.891,50	153.739,21
14. Gastos financieros	41500		-181.696,52	-182.194,31
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
16. Diferencias de cambio	41700			
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	49200		-118.805,02	-28.455,10
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		-3.030.648,75	-305.155,18
19. Impuestos sobre beneficios	41900			
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	49500		-3.030.648,75	-305.155,18

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.



MEMORIA ABREVIADA A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

1.1. Constitución de la Empresa

La Sociedad se constituyó el veintiuno de noviembre de dos mil dos ante D. Ángel Aznárez Rubio, Notario del Ilustre Colegio de Oviedo con residencia en Gijón, con el número tres mil doscientos ochenta y uno de su protocolo.

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Asturias, documento 1/2003/715,0 diario 77 asiento 102. TOMO 3062, LIBRO O FOLIO 178, SECCIÓN 8, HOJA AS-28046, INSCRIP.:1.

Tiene su domicilio social establecido en el Edificio Casa del Mar, Avenida Príncipe de Asturias s/n, Planta 7ª, 33212 Gijón (Asturias).

1.2. Régimen Legal

El Régimen Legal de la Sociedad es básicamente la Ley de Sociedades de Capital cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, el Código de Comercio y el resto de legislación mercantil aplicable.

1.3. Actividades

Constituye el objeto de la Sociedad establecer los mecanismos adecuados de colaboración entre las entidades titulares del capital social con la finalidad de ejecutar las actuaciones correspondientes a la ordenación ferroviaria y urbanística, y cualesquiera operaciones relacionadas con la integración del ferrocarril y la remodelación de la red arterial ferroviaria en la ciudad de Gijón.

Para ello la Sociedad coordinará la realización de los estudios, proyectos y obras necesarios para la ejecución de las actuaciones ferroviarias, de integración y urbanísticas, sin perjuicio de las competencias que, en materia de ordenación del territorio y urbanismo, corresponden al Principado de Asturias y al Ayuntamiento de Gijón y, en materia ferroviaria, al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, o en su caso al ministerio competente, y a las entidades públicas empresariales Adif y Adif – Alta Velocidad. Dichos estudios, proyectos y obras serán ejecutados por el organismo competente en la materia, siendo posible, si se considera conveniente a efectos de coordinación, que las entidades titulares del capital social encarguen a la Sociedad, mediante los acuerdos que se establezcan, la redacción de determinados estudios y proyectos y la ejecución de determinadas obras.

Asimismo, se incluye en su objeto social la promoción y gestión del desarrollo urbanístico, participando en el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento, por razón de los terrenos aportados por los socios, así como la enajenación y, en su caso, concesión por cualquier título de los aprovechamientos resultantes del planeamiento urbanístico.

1. Definirá la propuesta global de la actuación concertada en este ámbito de Gijón.
2. Elaborará los estudios y propuestas que permitan la planificación y ejecución de las actuaciones urbanísticas y de transporte, definiendo sus costes.
3. Propondrá la creación de instrumentos de gestión adecuados para llevar a cabo los proyectos que se acuerden, asegurando la necesaria coordinación de los mismos.

El objeto social podrá realizarse por la Sociedad, ya directamente, ya indirectamente.

Si la Ley exigiere la obtención de licencia administrativa, la inscripción en un registro público o cualquier otro requisito para el inicio de alguna de las operaciones que constituyen el objeto social, no podrá la Sociedad iniciar la citada actividad específica hasta que el requisito exigido quede cumplido conforme a la Ley.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Imagen fiel

- a) Las Cuentas Anuales PYMES del ejercicio 2025 adjuntas, han sido formuladas por los Administradores a partir de los registros y documentos contables al 31 de diciembre de 2025 y se presentan siguiendo la normativa contable del Código de Comercio, del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio y los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1515/2007 en el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y sus modificaciones según Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable. En aplicación de la Disposición Transitoria Segunda del mencionado Plan Contable, apartado primero, respecto a las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable, se seguirán aplicando éstas en lo que no se oponga a las disposiciones del nuevo Plan General Contable.

Las Cuentas Anuales adjuntas del ejercicio 2025 reflejan una imagen fiel del patrimonio de la empresa, de la situación financiera y de los resultados de la misma, siguiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria celebrada el 29 de mayo de 2025.

- b) No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

2. Principios contables no obligatorios aplicados

Los Administradores han formulado las cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las cuentas anuales de Pymes.

3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la reunión del Consejo de Administración de fecha 11 de julio de 2017 se aprobaron las bases y criterios que debería contener el nuevo Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento (actualmente Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible), el Principado de Asturias, el Excmo. Ayuntamiento de Gijón, ADIF y ADIF-Alta Velocidad y Renfe Operadora, que sustituiría al Convenio inicial de fecha 2 de septiembre de 2002, y que debería someterse a la aprobación y autorización de los órganos competentes de cada accionista.

Dichas bases y criterios implicaron modificaciones significativas en la ejecución del proyecto de integración de ferrocarril en la ciudad de Gijón, destacando que el total de actuaciones a financiar por los accionistas a través de la Sociedad "Gijón al Norte, S.A.", se estimaba en el entorno de los 263,35 millones de euros (IVA incluido).

De acuerdo con los avances en los trabajos para la suscripción del nuevo convenio, los administradores aprobaron en el Consejo de Administración celebrado el 7 de mayo de 2018, un nuevo texto del Convenio en el que se estimó que el importe de las actuaciones a financiar por los accionistas se incrementaría respecto a las estimadas en el Consejo de Administración de 11 julio de 2017, hasta un importe de 360,20 millones de euros.

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 22 de abril de 2019, aprobó el nuevo Convenio que se suscribió el 8 de mayo de 2019 y se publicó en el BOE de 24 de mayo y en el BOPA de 16 de octubre de 2019.

En el Consejo de la Administración de la Sociedad celebrado el 12 de mayo de 2021, se da cuenta de los trabajos sobre el Estudio Informativo en el que se han estudiado dos alternativas para la

ubicación de la nueva estación: "Alternativa 1- Solución Moreda", con la estación en superficie junto al Parque de Moreda, y "Alternativa 2- Solución Museo", con la estación soterrada junto al Museo del Ferrocarril.

Ambas alternativas tienen como objetivo suprimir la barrera ferroviaria de Gijón, conectando además el servicio de cercanías de ancho ibérico con el túnel existente en la actualidad. Las mismas son técnicamente viables y adecuadas a los objetivos de la actuación, siendo el coste estimado de las actuaciones analizadas en el Estudio Informativo el siguiente: la "Alternativa 1- Moreda" de 321.793.002,36 euros, y la "Alternativa 2- Museo" se estima en 388.942.593,99 euros (importes PBL incluido 10% de imprevistos más IVA).

Después de sucesivas deliberaciones y manifestadas las opiniones de todos los socios, se acuerda con el voto favorable del 87,5% de sus miembros presentes y representados en la sesión, solicitar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (actualmente Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible) que continúe con la tramitación del Estudio Informativo remitiéndolo al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico para iniciar la evaluación ambiental, proponiendo la solución Moreda como la alternativa elegida por menor coste de inversión, posibilidad de ejecución por fases, menores afectaciones ambientales y a servicios urbanos.

En el BOE de 11 de febrero de 2022 publica el anuncio de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria sobre la aprobación del expediente de información pública y audiencia y la aprobación definitiva del "Estudio Informativo de la Nueva Estación Intermodal de Gijón".

En línea con el estudio informativo aprobado, el 4 de mayo de 2022, se suscribe un Protocolo entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (actualmente Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible), el Principado de Asturias, el Ayuntamiento de Gijón, el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias y la Sociedad, para impulsar la Integración del Ferrocarril en la Ciudad, en donde se recogen los siguientes principios básicos de coordinación en los diferentes ámbitos:

- a) El Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Gijón colaborarán en la definición de las necesidades relacionadas con la estación de autobuses y urbanísticas, con el objeto de conseguir la mejor implantación de la estación en la trama urbana.
- b) La Sociedad encargará a ADIF la licitación de la redacción de los proyectos de la integración del ferrocarril en la ciudad en el ámbito del Plan de Vías en el ámbito ferroviario.
- c) ADIF licitará la redacción de los proyectos Básico y Constructivos para la nueva estación intermodal de Gijón y la conexión del metrotrén de Gijón, que posteriormente se podrán ejecutar de forma independiente y, en su caso, en fases sucesivas. Asimismo, y de manera independiente, se desarrollarán los correspondientes Proyectos de Construcción de Instalaciones de Seguridad y Comunicaciones Ferroviarias.
- d) La Sociedad encargará la redacción de un estudio de rentabilidad socioeconómica y financiera de la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón que sirva de base para poder definir la financiación de la ejecución de las actuaciones.
- e) Se redactará un nuevo convenio para determinar las obligaciones a asumir por cada una de las partes en la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón en relación con la financiación, organización y ejecución de las actuaciones concretas resultantes de esta operación global de integración, que modifica la solución de integración definida en el convenio suscrito en 2019.
- f) Las partes expresan su intención de, una vez suscrito este protocolo, y que se determine el montante de la operación global de la integración del ferrocarril, derogar el convenio suscrito en 2019.
- g) Las partes manifiestan su común propósito de que la Sociedad disponga, hasta la firma del nuevo convenio, de los recursos necesarios para garantizar su viabilidad, lo que se instrumentará mediante los documentos jurídicos oportunos.

ADIF inició la licitación en septiembre de 2022 de los trabajos citados en el apartado c). El contrato fue adjudicado a la UTE b720 Arquitectura S.L.P., Esteyco S.A. y Geocontrol S.A., por un importe de

3,565 M€ (4,314M€ IVA INCLUIDO), suscribiéndose en abril de 2023 y un plazo de ejecución de 30 meses a partir de la firma del Acta de inicio.

En la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad Gijón al Norte que tuvo lugar el 27 de marzo de 2025 se informó de la fase 1 del proyecto de construcción de la nueva estación intermodal en la zona de Carlos Marx y de las bases para la redacción del convenio para la ejecución de las obras.

Actualmente se está tramitando un convenio a suscribir entre Adif, El Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Gijón/Xixón para la ejecución y financiación de las obras correspondientes al "Proyecto de Construcción de la Nueva Estación Intermodal de Gijón. Fase 1: remodelación del entorno urbano de la calle Carlos Marx". Esta primera fase de la actuación se financiará por las partes firmantes sin aportaciones por parte de la Sociedad Gijón Al Norte.

En la sesión del Consejo de Administración del 27 de marzo de 2025 también se informó de la propuesta realizada por el equipo de arquitectos B720 y de las líneas en las que se estaba trabajando en relación con la edificabilidad del ámbito a fin de adoptar en el futuro las decisiones oportunas una vez que la propuesta esté completamente desarrollada y analizada por todos los accionistas y prestamistas de la sociedad.

Actualmente se está trabajando en dicha propuesta.

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

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo que dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente:

- Valor de las existencias comerciales y de la obra en curso (Notas 4.6 y 9).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

4. Comparación de la información

No se ha modificado la estructura del Balance ni de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y de la Memoria, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio 2024.

Adicionalmente, en la comparación de la información hay que tener en cuenta las circunstancias indicadas en la Nota 2.4 anterior.

5. Elementos recogidos en varias partidas

Determinadas partidas del Balance de Situación y de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, incluyendo la información desagregada en la memoria en la medida en que sea significativa.

6. Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables

Debido a los cambios de solución que ha experimentado la actuación y a que algunas de las actuaciones ya están puestas en explotación, se ha decidido ajustar en 2025 (Nota 4.6) y en ejercicios anteriores, en gran medida, la capitalización de costes financieros y operativos y otras actuaciones que ya no pueden mantenerse en el Balance, de acuerdo con la normativa contable.

7. Empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes Cuentas Anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento. Además de lo indicado en la Nota 1 de la presente memoria debe tenerse en consideración lo indicado en las Notas 7 y 11 en cuanto a la financiación de la Sociedad por parte de los Socios.

En cuanto al saldo de la deuda derivada de los contratos de préstamos participativos reflejado a 31 de diciembre de 2025 en los epígrafes "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" y "Otras deudas a corto plazo" por un importe total de 50.878.003,97 euros, cabe indicar que en virtud de las cláusulas de los contratos de préstamos participativos I y II, su plazo de vencimiento fue el 31 de diciembre de 2021. Se ha realizado una quinta prórroga hasta el 31 de diciembre de 2026, dado que en los mismos se establecen prórrogas anuales hasta un máximo de 10 años a partir de la última disposición. Y respecto del contrato de préstamo III que vencía el 31 de diciembre de 2025, se ha realizado la primera prórroga estableciéndose su vencimiento actual hasta el 31 de diciembre de 2026. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la intención de los prestamistas es adecuar el vencimiento de esta deuda hasta el 31/12/2035.

La Sociedad presenta, a 31 de diciembre de 2025, un patrimonio neto negativo por importe de 17.013.667,42 euros. No obstante, la Sociedad mantiene préstamos participativos por importe de 49.576.437,88 € euros. De esta forma, el Patrimonio neto de la Sociedad para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la ley de Sociedades de Capital es el siguiente:

	2025	2024
Patrimonio Neto	-17.013.667,42	-13.983.018,67
Préstamos Participativos desembolsados	49.576.437,88	49.576.437,88
Patrimonio Neto cómputo Ley Sociedades de Capital	32.562.770,46	35.593.419,21

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2025 que los Administradores someten a la aprobación de la Junta General de accionistas es asignar las pérdidas del ejercicio de 3.030.648,75 euros, a resultados negativos de ejercicios anteriores.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por los Administradores en la elaboración de estas cuentas anuales del ejercicio 2025 han sido las siguientes:

1. Inmovilizado Intangible

Las inmovilizaciones intangibles figuran contabilizadas a su precio de adquisición o a su coste de producción. La amortización se calcula según el método lineal en cinco años. Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro.

2. Inmovilizado Material

Valorado por su coste de adquisición. Se amortizan linealmente según su vida útil estimada y en función de los siguientes coeficientes:

INMOVILIZADO MATERIAL	AÑOS	PORCENTAJE
Otras instalaciones	8,3	12 %
Mobiliario	10,0	10 %
Equipos informáticos	4,0	25 %

Las mejoras en bienes existentes que alargan la vida útil de los activos son capitalizadas. Los gastos de mantenimiento y conservación se cargan a resultados en el momento en que se producen. Las bajas y enajenaciones se reflejan contablemente mediante la eliminación del coste del elemento y la amortización acumulada correspondiente. Las sustituciones y renovaciones de elementos del inmovilizado se contabilizan como activo, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioro (ver nota 5).

3. Arrendamientos

Se considera arrendamiento financiero aquel en el que de las condiciones del mismo se deduzca que se transfieren sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos objeto del contrato. El resto de los arrendamientos, es decir, aquellos en los que la propiedad y los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador y se clasifican como operativos.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no tenía suscrito ningún contrato que pueda ser clasificado como de arrendamiento financiero.

En cuanto a los gastos por arrendamiento operativo, la Sociedad tiene alquilada una oficina que se comparte con Renfe Operadora de acuerdo con el compromiso adquirido una vez demolidas sus oficinas en la Estación de El Humedal y cuyo gasto se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se devenga. No se ha depositado fianza alguna.

4. Permutas

Durante el ejercicio 2025 no se han realizado permutas.

5. Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

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.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en su Balance 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 aquel.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, 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, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

Activos financieros

Clasificación y valoración

A efectos de su valoración, los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado:

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando está admitido a negociación en un mercado organizado, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la Sociedad haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras. La gestión que realiza la Sociedad de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales (aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad).

La Sociedad considera que los deudores comerciales y cuentas a cobrar que van a ser objeto de cesión a terceros y que no van a suponer la baja de los mismos, se mantienen en este modelo de negocio.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio sigue las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la Sociedad evalúa si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabiliza la correspondiente pérdida por deterioro.

En 2025 no se estima la necesidad de realizar correcciones valorativas.

Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, tal como un instrumento financiero que prevea su recompra obligatoria por parte del emisor, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al emisor su rescate en una fecha y por un importe determinado o determinable, o a recibir una remuneración predeterminada siempre que haya beneficios distribuibles, como serían determinadas acciones rescatables y acciones o participaciones sin voto.

Clasificación y valoración

A efectos de su valoración, los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales (aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado) y los débitos por operaciones no comerciales (aquellos

pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad).

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

6. Existencias

La Sociedad trae causa del convenio de 2 de septiembre de 2002 entre el Ministerio de Fomento, el Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Gijón, para el desarrollo de las obras derivadas de la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón, en el entorno de las estaciones del Humedal y Jovellanos.

La necesidad de realizar una actuación conjunta y coordinada, dentro de las respectivas competencias propias de cada una de las Administraciones, hizo surgir la entidad GIJON AL NORTE, S.A. Esta Sociedad se constituye con el fin de facilitar la coordinación de las actuaciones correspondientes a la ordenación ferroviaria del entorno que ocupaban las estaciones Jovellanos y el Humedal, actualmente demolidas y promover la transformación urbanística derivada de estas obras. En 2022 se modificó el objeto social de la Sociedad siendo el mismo establecer los mecanismos adecuados de colaboración entre las entidades titulares del capital social con la finalidad de ejecutar las actuaciones correspondientes a la ordenación ferroviaria y urbanística, y cualesquiera operaciones relacionadas con la integración del ferrocarril y la remodelación de la red arterial ferroviaria en la ciudad de Gijón.

La integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón, objeto y fin de esta Sociedad, lleva acarreada una serie de gastos que, siguiendo el criterio de las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias (Orden de 28 de diciembre de 1994), se imputaban al coste de las existencias de la única obra objeto y fin de esta entidad como es la Integración del Ferrocarril en la Ciudad de Gijón.

Como consecuencia, se consideró que todas las actuaciones que se iniciaron en ejercicios anteriores continuarán su curso, mientras que las iniciadas en el ejercicio (con todos los gastos asociados de las mismas, incluyendo los gastos financieros dado que las existencias tienen un ciclo de producción superior al año) se incorporaran como existencias obra en curso. Todas las actuaciones realizadas en cada ejercicio y los gastos derivados de las mismas se incorporaban al coste de las existencias. No obstante, se ajustaron de acuerdo con lo expresado en la Nota 2.7 y a la Nota 9 de la presente memoria, según lo indicado en la NRV 22ª Cambio de criterios contables, errores y estimaciones contables.

El Convenio suscrito el 8 de mayo de 2019, aprueba las bases y criterios donde se incluyen las actuaciones a realizar por la Sociedad que serán financiadas, en la medida en que el coste de las mismas no se cubra con los ingresos urbanísticos que se generen y correspondan a la Sociedad a través de ADIF (50%), Principado de Asturias (25%) y Ayuntamiento (25%), de forma mancomunada. Sin embargo, al cambiar la solución de integración, se firmó un protocolo en 2022 y se está trabajando en el convenio para ejecutar la primera fase de la estación intermodal de Gijón en el ámbito de Carlos Marx, fuera del ámbito de la sociedad.

El 20 de enero de 2025 SEGIPSA, emite Informe de Tasación de las fincas registrales de uso lucrativo relativas al área pendiente de urbanizar APU 1 A del Plan Especial PERI 00 que determina un Valor Actualizado del suelo o Valor residual Dinámico que asciende a 48.335.183,60 €, con la siguiente distribución:

PARCELA	EDIFICIO	Valor RES	Valor COM	Valor PK1	Valor PK2	VALOR EDIFICIO
H1-V	H1-V-I	5.025.735,48	731.094,69	803.815,13	414.921,72	6.975.567,02
	H1-V-II	3.314.352,52	482.139,49	530.096,88	273.630,96	4.600.219,85
	H1-V-III	4.139.068,74	602.111,11	662.001,83	341.719,04	5.744.900,73
	H1-V-IV	7.209.491,12	1.048.766,03	1.153.084,57	595.211,27	10.006.552,99
						27.327.240,59

PARCELA	EDIFICIO	Valor RES	Valor COM	Valor PK1	Valor PK2	VALOR EDIFICIO
H2-V	H2-V-I	12.654.294,78	825.471,88	1.377.673,01	486.046,44	15.343.486,11
	H2-V-II	3.704.819,55	601.528,62	1.003.922,43	354.186,31	5.664.456,91
						21.007.943,01

Esta valoración representa un incremento de un 1,8 % respecto al informe de enero de 2024. La fecha de caducidad del informe es de un año, es decir, 19 de enero de 2026.

Se ha considerado necesario efectuar una corrección valorativa en las existencias al cierre del ejercicio 2025. Dado que existe la posibilidad de que la futura estación intermodal de Gijón se desarrolle directamente al margen de la sociedad Gijón al Norte, se ha estimado realizar una corrección valorativa de las existencias derivado de la revisión de los costes capitalizados en esta rúbrica y que al amparo del borrador del nuevo convenio podrían no materializarse. Esta provisión por deterioro se ha realizado en las existencias de acuerdo con lo expresado en la Nota 9 de la presente memoria, y aplicando lo indicado en la NRV 10ª Existencias, apartado 2, Valoración posterior, que podría ser reversible si las circunstancias que han causado dicha corrección dejaran de existir.

7. Transacciones en moneda extranjera

No existen.

8. Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

9. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos.

En las empresas inmobiliarias el ciclo de producción es normalmente superior al año y en este caso la actuación objeto de esta entidad tendrá una duración de varios ejercicios.

Adquiere gran importancia el principio de correlación de ingresos y gastos de tal manera que la incorporación de los gastos al coste de la obra esté en relación con los ingresos surgidos de la misma.

Los gastos y compras, así como las ventas e ingresos, se registran excluyendo el IVA soportado o repercutido.

10. Provisiones y contingencias

Se consideran provisiones a los saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos por cuantía o momento de cancelación indeterminados.

La partida correspondiente a Provisiones a C/P por importe de 219.265,49 €, corresponde a lo preceptuado en el artículo 68 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español. Está pendiente de recibirse por parte del Ministerio de Cultura y del Ministerio de Fomento, contestación a varios escritos en relación con la tramitación y pago de estos importes generados en los ejercicios 2010 (obras Estación Provisional y Actuaciones en La Calzada y Tremañes) y 2011 (obras de Demoliciones y Levantes de las Estaciones de Jovellanos y El Humedal).

Se consideran pasivos contingentes a las obligaciones posibles surgidas a raíz de sucesos pasados cuya materialización futura está condicionada a que ocurran o no, uno o más acontecimientos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no tiene conocimiento de reclamaciones, etc., que puedan tener un efecto significativo en las Cuentas Anuales, motivo por el cual no ha dotado provisiones por este concepto ni ha informado en las notas a la memoria de posibles contingencias.

No existen obligaciones con el personal a largo plazo. En cuanto a las indemnizaciones por despido, excepto en el caso de causa justificada, las Sociedades están obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios. Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de finalización anormal del empleo, los pagos por indemnizaciones se cargarán a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

11. Subvenciones, donaciones y legados

No han existido durante el ejercicio 2025.

12. Negocios conjuntos

La Sociedad no participa en negocios conjuntos.

13. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas generales.

5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

El análisis del movimiento durante el ejercicio de los distintos epígrafes del Inmovilizado Intangible, las amortizaciones acumuladas y sus posibles correcciones por deterioro, es el siguiente para los ejercicios 2025 y 2024.

	2025			
	SALDO INICIAL	ENTRADAS	SALIDAS	SALDO FINAL
INMOV. INTANGIBLE				
Propiedad industrial	801,00	0,00	0,00	801,00
Aplicaciones informáticas	6.815,86	0,00	0,00	6.815,86
TOTALES	7.616,86	0,00	0,00	7.616,86
AM ACUM. INMOV. INTANGIBLE				
AA Propiedad industrial	801,00	0,00	0,00	801,00
AA Aplicaciones informáticas	5.790,41	473,74	0,00	6.264,15
TOTALES	6.591,41	473,74	0,00	7.065,15
TOTAL INMOV. INTANGIBLE NETO	1.025,45	-473,74	0,00	551,71

	2024			
	SALDO INICIAL	ENTRADAS	SALIDAS	SALDO FINAL
INMOV. INTANGIBLE				
Propiedad industrial	801,00	0,00	0,00	801,00
Aplicaciones informáticas	6.815,86	0,00	0,00	6.815,86
TOTALES	7.616,86	0,00	0,00	7.616,86
AM ACUM. INMOV. INTANGIBLE				
AA Propiedad industrial	801,00	0,00	0,00	801,00
AA Aplicaciones informáticas	5.147,80	642,61	0,00	5.790,41
TOTALES	5.948,80	642,61	0,00	6.591,41
TOTAL INMOV. INTANGIBLE NETO	1.668,06	-642,61	0,00	1.025,45

El importe de los bienes amortizados totalmente del Inmovilizado Intangible asciende a 31 de diciembre de 2025 a 5.641,16 €.

El análisis del movimiento durante el ejercicio de los distintos epígrafes del Inmovilizado Material, las amortizaciones acumuladas y sus posibles correcciones por deterioro, es el siguiente para los ejercicios 2025 y 2024:

	2025			
	SALDO INICIAL	ENTRADAS	SALIDAS	SALDO FINAL
INMOV. MATERIAL				
Otras instalaciones	3.184,55	0,00	0,00	3.184,55
Mobiliario	33.908,05	0,00	0,00	33.908,05
Equipos proceso información	31.236,05	859,47	0,00	32.095,52
TOTALES	68.328,65	859,47	0,00	69.188,12
AM ACUM INMOV. MATERIAL				
AA Otras instalaciones	3.184,55	0,00	0,00	3.184,55
AA Mobiliario	33.908,16	0,00	0,00	33.908,16
AA Equipos proceso información	30.172,28	625,27	0,00	30.797,55
TOTALES	67.264,99	625,27	0,00	67.890,26
TOTAL INMOV. MATERIAL NETO	1.063,66	234,20	0,00	1.297,86

	2024			
	SALDO INICIAL	ENTRADAS	SALIDAS	SALDO FINAL
INMOV. MATERIAL				
Otras instalaciones	3.184,55	0,00	0,00	3.184,55
Mobiliario	33.908,05	0,00	0,00	33.908,05
Equipos proceso información	30.781,75	454,30	0,00	31.236,05
TOTALES	67.874,35	454,30	0,00	68.328,65
AM ACUM INMOV. MATERIAL				
AA Otras instalaciones	3.184,55	0,00	0,00	3.184,55
AA Mobiliario	33.908,16	0,00	0,00	33.908,16
AA Equipos proceso información	29.094,02	1.078,26	0,00	30.172,28
TOTALES	66.186,73	1.078,26	0,00	67.264,99
TOTAL INMOV. MATERIAL NETO	1.687,62	-623,96	0,00	1.063,66

El importe de los bienes amortizados totalmente del Inmovilizado Material e Inmaterial, a 31 de diciembre de 2025, asciende a un importe de 72.161,08 €.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes asciende a 4.821.775,62 € a 31 de diciembre de 2024 y a 4.665.024,91 € a 31 de diciembre de 2025.

7. PASIVOS FINANCIEROS

Al igual que a 31 de diciembre de 2024, a 31 de diciembre de 2025 no existen deudas con entidades de crédito.

Por otro lado, en diciembre de 2014, se suscribió un contrato de préstamo participativo por importe de 3.000.000,00€, cuyo desembolso correspondía a todos y cada uno de los Accionistas de forma mancomunada y en función de su respectivo porcentaje de participación en el capital social en el momento de su suscripción. El vencimiento se establece el 31 de diciembre de 2021 y de acuerdo con su clausulado ha quedado en prórroga hasta el 31 de diciembre de 2026 y devengará una tasa de interés anual pagadera, en caso de que la Sociedad obtenga un precio por la venta de suelos igual o superior a los valores estimados de las parcelas de acuerdo con la tasación efectuada por SEGIPSA en octubre de 2013. En enero de 2015 todos los prestamistas desembolsaron el importe total del préstamo. Su destino es hacer frente a las obligaciones y costes operativos de la Sociedad.

En junio de 2015, se suscribió un segundo contrato de préstamo participativo, para hacer frente a los vencimientos de amortización de capital y pago de intereses del préstamo sindicado. En junio y diciembre de 2015, los prestamistas realizaron el primer y segundo desembolso por importe de 4.877.717,01 € y 4.764.622,22 €, respectivamente, para hacer frente al pago de los vencimientos de amortización de capital (8.000.000,00 €) y liquidación de intereses (1.642.339,23 €). En junio y septiembre de 2016, los prestamistas desembolsaron 6.000.000,00 € para el pago del vencimiento de capital de junio de 2016 y 1.013.221,08 € para el pago de las liquidaciones de intereses.

En julio de 2017 se suscribió una adenda al préstamo participativo de 2015 descrito, que modifica en algunos aspectos al anterior en los términos del contrato que la sociedad tenía suscrito con ABANCA. El 31 de julio de 2017 Renfe Operadora realizó un único desembolso por el importe total de su compromiso, que asciende a un importe de 2.815.232,87 € y a 28 de diciembre el resto de los prestamistas realizaron su desembolso por importe de 9.980.751,34 € para el pago de amortización de capital y liquidación de intereses correspondientes al vencimiento 30 de diciembre de 2017.

El 28 de diciembre de 2018, los prestamistas realizaron un último desembolso por importe de 9.974.893,36 € para el pago de amortización de capital y liquidación de intereses correspondientes al último vencimiento de 30 de diciembre de 2018.

Por otro lado:

1. El Consejo de Administración de 22 de abril de 2019, aprobó definitivamente la suscripción del nuevo Convenio de Integración del Ferrocarril de la Ciudad suscrito el 8 de mayo de 2019, publicado en el BOE de 24 de mayo y el BOPA de 16 de octubre.
2. De acuerdo con la cláusula tercera del Convenio suscrito el 8 de mayo de 2019, el 31 de mayo de 2019 se suscribe con los socios ADIF, Ayuntamiento de Gijón y Principado de Asturias un préstamo participativo por importe de 7.150.000,00 € como financiación puente para los ejercicios 2019 y 2020 con el fin de hacer frente a la redacción de proyectos, ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución UE 1 A y los costes operativos de la Sociedad.

Los importes de los desembolsos realizados por estos socios en los ejercicios 2019 y 2020 fueron:

SOCIO	%	2019	2020
Adif	50	770.000,00	2.805.000,00
Principado de Asturias	25	385.000,00	1.402.500,00
Ayuntamiento de Gijón	25	385.000,00	1.402.500,00
TOTAL	100	1.540.000,00	5.610.000,00

Los socios ADIF, Principado de Asturias y Ayuntamiento de Gijón, desembolsaron el primer tramo del préstamo participativo por importe de 1.540.000,00 € correspondiente al ejercicio 2019 y el segundo y último tramo por importe de 5.610.000,00 € en el ejercicio 2020, por lo que este préstamo participativo ha sido totalmente desembolsado. El plazo de vencimiento establecido en la cláusula Quinta es el 31 de diciembre de 2025. No obstante, atendiendo a su clausulado se tramitó la primera prórroga siendo actualmente su vencimiento el 31 de diciembre de 2026.

Se recoge también el total de los gastos financieros devengados de acuerdo con el contrato de préstamo suscrito por importe, a 31 de diciembre de 2025, de 223.078,81 €. En virtud del plazo de vencimiento, se ha reclasificado al epígrafe deudas con empresas del grupo C/P, el importe total, es decir desembolsos más gastos financieros asciende a 7.373.078,81 €.

El importe total en concepto de principal de los préstamos participativos asciende a 49.576.437,88 euros. Asimismo, los intereses devengados por estos préstamos suman 1.301.566,09 euros, ascendiendo la deuda total en concepto de préstamos participativos a 50.878.003,97 euros. De este importe, 45.454.487,70 euros corresponden al saldo del epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" y el resto, por valor de 5.423.516,27 euros, se reflejan en el epígrafe "Otras deudas a corto plazo".

Respecto a los préstamos participativos suscritos por la Sociedad, los prestamistas gozan de los mismos derechos y obligaciones y, por tanto, tienen los mismos efectos para todos estos.

Asimismo, su Plazo de Vencimiento fue establecido inicialmente en el día 31 de diciembre de 2021, habiendo sido prorrogado cinco veces, siendo la fecha de finalización actual el día 31 de diciembre de 2026. En los contratos se contemplan prórrogas anuales hasta un máximo de 10 años a partir de la última disposición. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la intención de los prestamistas es adecuar el vencimiento de esta deuda hasta el 31/12/2035.

El importe de las deudas con Adif, ADIF Alta Velocidad, Renfe Operadora, Principado de Asturias y Ayuntamiento de Gijón, con vencimiento en cada uno de los años siguientes es:

	2026	Resto años
Deudas con empresas del grupo y asociadas a C/P	45.454.487,70 0	0,00
Deudas a C/P	5.423.516,27	0,00
TOTAL	50.878.003,97	0,00

PASIVOS FINANCIEROS: Instrumentos financieros a CORTO PLAZO.

En el epígrafe Deudas a Corto Plazo (5.424.686,27 euros), recoge a 31 de diciembre de 2025, 1.170,00 € del importe correspondiente a la garantía definitiva del contrato de auditoría reflejados en el pasivo del Balance como Garantías definitivas a C/P, y 5.423.516,27 € correspondientes al principal e intereses devengados del Préstamo Participativo de RENFE-Operadora.

En las Deudas con empresas del grupo y asociadas a Corto Plazo (45.454.487,70 €) se contabilizan el principal y los intereses devengados de los Préstamos Participativos con Adif, ADIF Alta Velocidad, Principado de Asturias y Ayuntamiento de Gijón.

Se incluyen como acreedores comerciales y otras cuentas a pagar los relacionados con la actividad corriente de la Entidad, con el siguiente desglose:

	2025	2024
Proveedores	51,67	342,07
Acreedores	968,50	2.156,48
TOTAL	1.020,17	2.498,55

8. FONDOS PROPIOS

Capital Social.

El veintiuno de noviembre del dos mil dos y ante el Notario D. Ángel Aznárez Rubio, con el número tres mil doscientos ochenta y uno de su protocolo, se formalizó la Constitución Social de la entidad.

El capital social se fija en SEISCIENTOS DIEZ MIL EUROS (610.000,00 euros), dividido y representado por DIEZ MIL ACCIONES, nominativas, de la misma clase, numeradas correlativamente del "1" al "10.000", ambos inclusive, de 61,00 euros de valor nominal cada una de ellas, desembolsadas totalmente, siendo sus accionistas:

- Ilustre Ayuntamiento de Gijón: 25%
- Administración de la Comunidad Autónoma Principado de Asturias: 25%
- RENFE: 25%
- Ferrocarriles Españoles de Vía Estrecha (FEVE): 25%

Con la entrada en vigor de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, que tuvo lugar el 31 de diciembre de 2004, y en virtud de lo dispuesto en su Disposición adicional primera, la entidad pública empresarial Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (RENFE) cambió su denominación por la de Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), asumiendo las funciones asignadas al administrador de infraestructuras ferroviarias en la citada norma.

Se estableció que, mediante orden del Ministerio de Fomento, se determinaría qué bienes muebles e inmuebles de los que hasta la fecha de entrada en vigor de esta ley han pertenecido o han estado adscritos a la entidad pública empresarial RENFE son necesarios para la prestación del servicio de transporte ferroviario. Dichos bienes pertenecerán a la entidad pública empresarial RENFE-Operadora. Los restantes se mantendrán en el patrimonio de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

En este sentido, se dictó con fecha 19 de septiembre de 2006 la orden ministerial FOM/2909/2006 por la que se determinan los bienes, obligaciones y derechos pertenecientes a RENFE Operadora, a la que se refiere la Disposición adicional primera, punto cuatro, de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario. De acuerdo con el punto 1.1.a) de la referida Orden publicada en el BOE núm. 227 de 22 de septiembre:

Participaciones en Sociedades y otras entidades

Se adscriben a RENFE Operadora las acciones y participaciones que RENFE poseía en diversas Sociedades y entidades con los siguientes criterios:

En las Sociedades relacionadas con operaciones urbanísticas asociadas a la construcción de nuevas infraestructuras de alta velocidad, y constituidas al amparo de los convenios de colaboración suscritos con otras Administraciones Públicas para la integración del ferrocarril en ámbitos urbanos,

que se relacionan en el anexo 1, RENFE operadora asumirá el 50 % de las acciones que detentaba RENFE.

Anexo 1:

Razón Social: Gijón al Norte, S.A.

CIF: A33894536

Porcentaje Participación: 12,5

Valor Neto: 76.250,00

Acciones: 1.250 acciones, nº 5.001 al 6.250, ambos inclusive

Según Real Decreto- ley 22/2012, de 20 de julio, por el que se adoptan medidas en materia de infraestructuras y servicios ferroviarios, determina en su artículo 2 que la entidad pública empresarial Ferrocarriles de Vía Estrecha (FEVE) queda extinguida el día 31 de diciembre de 2012, subrogándose las entidades públicas empresariales Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) y RENFE Operadora, o las respectivas sociedades mercantiles estatales a las que se refiere el Artículo 1 de dicho Real Decreto- ley en su caso, en los derechos y obligaciones de aquella, asumiendo la titularidad de los bienes, cualquiera que sea su naturaleza y carácter, que se encuentren adscritos o pertenezcan a la entidad pública empresarial que se extingue.

Asimismo, dicho artículo establece que antes de la extinción de FEVE, y mediante Orden del Ministerio de Fomento, se debe de determinar la asignación de los indicados bienes, derechos y obligaciones a ADIF o a RENFE Operadora o las respectivas sociedades mercantiles estatales a las que se refiere el Artículo 1 de dicho Real Decreto- ley en su caso, en función de la adscripción de unos y otras a la infraestructura o a las operaciones que en la actualidad administra y desarrolla FEVE.

La Orden FOM/2818/2012 de 28 de diciembre (BOE núm. 314 de 31 de diciembre de 2012), en los párrafos segundo y tercero del Punto 5.III Elementos del activo. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo, de su disposición Primera: Criterios Generales de segregación de bienes, derechos y obligaciones de FEVE, se establece que:

"Quedarán adscritas a ADIF la totalidad de las participaciones que FEVE posea a 31 de diciembre de 2012 en las Sociedades Gijón al Norte S.A. y Bilbao Ría 2000 S.A., siendo el objeto social de ambas Sociedades el de promover y ejecutar operaciones urbanísticas asociadas a la construcción de nuevas infraestructuras ferroviarias, para la integración del ferrocarril en ámbitos urbanos. Tanto RENFE-Operadora como ADIF se subrogarán en los derechos y obligaciones que los títulos adscritos concedían a FEVE, en función de la atribución de las participaciones establecida en los párrafos anteriores, incluidas las obligaciones derivadas de las comfort letter concedidas a entidades financieras o de cualquier otro tipo de convenio, acuerdo o compromiso relacionado con la actividad de las sociedades citadas".

El Real Decreto- Ley 15/2013 de 13 de diciembre sobre la reestructuración de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), determina en su artículo 1 que con fecha 31 de diciembre de 2013, se creará la entidad pública empresarial ADIF-Alta Velocidad, mediante la escisión de la rama de actividad de construcción y administración de aquellas infraestructuras ferroviarias de alta velocidad y otras que se le atribuyen y estén encomendadas hasta la fecha de la entrada en vigor de dicho Real Decreto- Ley al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. La actividad no segregada permanecerá en ADIF. El Real Decreto 1044/2013, de 27 de diciembre, aprueba el Estatuto de la Entidad Pública Empresarial ADIF- Alta Velocidad.

La Orden PRE/2443/2013, de 27 de diciembre, donde se determinan los activos y pasivos de la entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias que pasan a ser titularidad de la entidad Pública Empresarial ADIF-Alta Velocidad, establece en el Anexo VIII la participación en sociedades asignadas a ADIF- Alta Velocidad, que en el caso de Gijón al Norte se asigna un porcentaje del 30 %.

Por lo que, con efectos 1 de enero de 2013 (punto 9 del artículo 1 RDL 15/2013 de 13 de diciembre), la participación de cada uno de los accionistas en el Capital Social de la sociedad, resultó como sigue:

Ayuntamiento de Gijón	25 %
Principado de Asturias	25 %
Adif Alta Velocidad	30 %
Renfe Operadora	12,5 %
Adif	7,5 %

El 17 de diciembre de 2024 ante el Notario de Madrid D. Miguel Mestanza Iturmendi con el número 3.393 de su protocolo, se suscribió contrato de compraventa de acciones, en virtud del cual RENFE Operadora ha vendido a ADIF, 250 acciones de la sociedad que corresponden al 2,5% del capital social.

Asimismo, el 17 de diciembre de 2024 ante el mismo Notario y con el número 3.394 de su protocolo se firmó la escritura de compraventa de las 1.000 acciones restantes que corresponden al 10% del capital social propiedad de RENFE OPERADORA, a ADIF Alta Velocidad.

En ambas escrituras se establecen las obligaciones y garantías de las partes en relación con la devolución de los importes adeudados por la sociedad con relación a los préstamos participativos suscritos de fechas 15 de diciembre de 2014 y 10 de junio de 2015 junto a su adenda de 26 de julio de 2017.

Por tanto, desde el 17 de diciembre de 2024, la participación de cada uno de los accionistas en el Capital Social de la Sociedad es:

Ayuntamiento de Gijón	25 %
Principado de Asturias	25 %
Adif Alta Velocidad	40 %
Adif	10 %

Reserva Legal.

El 10% de los beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del Capital Social. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de Capital por la parte que exceda del 10% del Capital ya aumentado.

El Patrimonio Neto de la Sociedad para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de se especifica en las notas 2.7: Empresa en funcionamiento y 11: Operaciones con Partes Vinculadas.

9. EXISTENCIAS

Las existencias en curso están conformadas por las diferentes ejecuciones de la Actuación desarrolladas hasta el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2025 para la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón (ver Nota 2.7).

El detalle de los movimientos de las cuentas de Existencias ha sido el siguiente para los ejercicios 2024 y 2025:

2024				
EXISTENCIAS	SALDO INICIAL	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO FINAL
Integración del Ferrocarril en Gijón	2.060.798,18	0,00	0,00	2.060.798,18
Redacción Plan Especial	429.864,85	0,00	0,00	429.864,85
Demoliciones Estaciones	5.746.681,75	0,00	0,00	5.746.681,75
Compra Terrenos UE 1A	41.652.662,51	67.866,14	0,00	41.720.528,65
Traslados trabajadores oficinas Humedal	164.104,51	0,00	0,00	164.104,51
Adecuación prov. UE 1A	508.223,36	0,00	0,00	508.223,36
2024				
EXISTENCIAS	SALDO INICIAL	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO FINAL
Urbanización UE 1ª	44.250,00	0,00	0,00	44.250,00
Adecuación UE 1B y UE 2	57.755,99	4.077,20	0,00	61.833,19
TOTALES	50.664.341,15	71.943,34	0,00	50.736.284,49

2025					
EXISTENCIAS	SALDO INICIAL	AUMENTOS	DISMINUCIONES	PROVISIONES POR DEPRECIACIÓN	SALDO FINAL
Integración del Ferrocarril en Gijón	2.060.798,18	0,00	0,00	0,001	2.060.798,18
Redacción Plan Especial	429.864,85	0,00	0,00	-313.613,41	116.251,44
Demoliciones Estaciones	5.746.681,75	0,00	0,00	-2.312.815,79	3.433.865,96
Compra Terrenos UE 1ª	41.720.528,65	0,00	0,00	0,00	41.720.528,65
Traslados trabajadores oficinas Humedal	164.104,51	0,00	0,00	0,00	164.104,51
Adecuación prov. UE 1A	508.223,36	0,00	0,00	0,00	508.223,36
Urbanización UE 1A	44.250,00	0,00	0,00	0,00	44.250,00
Adecuación UE 1B y UE 2	61.833,19	0,00	0,00	-61.833,19	0,00
TOTALES	50.736.284,49	0,0	0,00	-2.688.262,39	48.048.022,10

Al cierre del ejercicio 2025, se ha considerado necesario efectuar una provisión por deterioro de existencias por importe total de 2.688.262,39 euros, después de realizar un análisis de los gastos activados en su día correspondientes a las parcelas UE1B y UE2.

Las circunstancias que motivan esta corrección de valor son entre otras: a) está previsto que la financiación y construcción de la futura estación intermodal no se realice a través de la sociedad Gijón al Norte, por lo que la futura aportación de los solares UE1B y UE2 (propiedad de Adif) a la sociedad Gijón al Norte no se llevaría a cabo; b) se está redactando un nuevo convenio para la construcción del paso de la avenida Marx; y c) Se prevé durante el 2026 la redacción de un nuevo Plan Especial (PGOU) que pudiera afectar en cierta medida a los solares propiedad de la sociedad.

De acuerdo con la NRV 10ª Existencias del PGC, en su apartado 2. Valoración posterior, esta provisión por deterioro de existencias se ha realizado de acuerdo con las circunstancias conocidas a la fecha de cierre de cuentas, y por tanto este importe de corrección podría ser objeto de reversión futura si dichas circunstancias se modificasen.

El importe final de Existencias a 31 de diciembre de 2025, después de esta corrección valorativa, es de 48.048.022,10 euros.

10. SITUACIÓN FISCAL

El epígrafe de Otros deudores comprende los créditos con la Agencia Tributaria a favor de la Sociedad por el concepto de IVA y retenciones a cuenta del Impuesto de Sociedades. El detalle de los saldos deudores es el siguiente:

	2025	2024
HP Deudora IVA devengado	1.861,17	3.871,67
HP Deudora RET Y PAGOS A CUENTA Impuesto Sociedades	13.147,10	29.434,55
TOTAL	15.008,27	33.306,22

El saldo deudor referido al ejercicio 2024 con la agencia tributaria por importe de 29.434,55€, correspondiente a las retenciones practicadas (19%) como consecuencia de los ingresos financieros obtenidos a lo largo del ejercicio por los saldos de tesorería en cuenta corriente remunerada, ha sido solicitado en la declaración del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2024 y ha sido abonada por la agencia tributaria en el mes de agosto de 2025.

A 31 de diciembre de 2025, el saldo deudor con la agencia tributaria por este concepto asciende a 13.147,10 € cuya devolución se solicitará en la declaración del Impuesto en julio de 2026.

Y el detalle de los saldos acreedores es:

	2025	2024
HP Acreedora por IRPF	2.520,40	10.881,28
Organismos Seguridad Social	1.570,72	1.570,92
Otras Administraciones Públicas	0,00	0,00
TOTAL	4.091,12	12.452,20

La conciliación del resultado del ejercicio 2025 y 2024 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

CONCILIACIÓN RESULTADO CONTABLE CON BASE IMPONIBLE	2025	2024
Resultado contable del ejercicio (pérdidas)	(3.030.648,75)	(305.155,18)
Aumentos (Disminuciones)	-	-
Impuesto sobre sociedades	-	-
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales:	-	-
- Con origen en el ejercicio	-	-
- Con origen en ejercicios anteriores	-	-
Compensación de bases imponibles	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	(3.030.648,75)	(305.155,18)
Cuota íntegra	-	-
Retenciones y pagos fraccionados	(13.147,10)	(29.434,55)
Líquido a ingresar / (cobrar)	(13.147,10)	(29.434,55)

Las Sociedades tienen la obligación fiscal de efectuar la declaración anual de los beneficios obtenidos a efectos del Impuesto sobre Sociedades.

Por otro lado, se ha realizado a la Dirección General de Tributos consulta referida a la bonificación recogida en el artículo 31.2 del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades y que se refiere a una bonificación que afecta al 99 % de la cuota íntegra del impuesto, bonificación que disfrutaban otras Sociedades de similares características. En marzo de 2006 la DGT ha respondido positivamente a la consulta vinculante realizada.

En el ejercicio 2021 la Sociedad, aplicando un criterio de prudencia, reconoció como ajuste extracontable negativo el que corresponde a gastos correspondientes a ejercicios no prescritos, esto es desde 2017, por importe de 2.548.875,32 euros. La antigüedad de las bases imponibles negativas generadas hasta el 2024 y 2025 se especifican a continuación:

	2024	2025
Inicio periodo	3.482.357,23 €	3.787.512,41 €
Base imponible negativa	305.155,18 €	3.030.648,75 €
Pendiente de aplicación periodos futuros	3.787.512,41 €	6.818.161,16 €

Esta empresa no ha tenido ningún acta definitiva por impuestos hasta la fecha por lo que todas las declaraciones de impuestos no prescritas están pendientes de posible inspección, si bien existe Actas de Conformidad de la Inspección de Hacienda del Estado en relación con la liquidación de IVA del ejercicio 2008 y de los meses de julio y agosto de 2010 en los que se inició la devolución mensual.

A partir del mes de julio del año 2010 se solicitó la devolución mensual del saldo a nuestro favor mantenido con la Hacienda Pública en concepto de IVA Soportado de acuerdo con los criterios de devengo del impuesto. Durante el ejercicio la AEAT ha devuelto los importes pendientes relativos al ejercicio 2024 y los devengados y solicitados hasta octubre de 2025 (incluido) por importe de 19.141,33€.

Los principales impuestos en cuestión son:

- I.V.A.
- I.A.E.
- Retenciones a cuenta I.R.P.F.
- Impuesto de Sociedades.
- Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos.

11. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS Y OTRAS DEUDAS

Tal y como se refleja en la Nota 7, se han suscrito 3 préstamos participativos con la Sociedad (el tercero de ellos de fecha 31 de mayo de 2019 con ADIF, Principado de Asturias y Ayuntamiento de Gijón) cuyos desembolsos ascienden a 49.576.437,88 € a 31/12/2025, al igual que a 31/12/2024 (sin incluir los intereses devengados) .

El desglose del total de los importes desembolsados a 31 de diciembre de 2025 por los dos primeros préstamos participativos suscritos, incluyendo a la Entidad RENFE Operadora, anteriormente accionista de la Sociedad, es el siguiente:

Adif Alta Velocidad	12.738.603,42 €
Principado de Asturias	10.615.502,84€
Ayuntamiento de Gijón	10.615.502,84€
Renfe Operadora	5.272.177,92 €
Adif	3.184.650,86€

El desglose del total de los importes desembolsados por los tres préstamos participativos suscritos a 31 de diciembre de 2025 y 2024, igualmente incluyendo a Renfe Operadora, es el siguiente:

Adif Alta Velocidad	12.738.603,42 €
Principado de Asturias	12.403.002,84 €
Ayuntamiento de Gijón	12.403.002,84 €
Renfe Operadora	5.272.177,92 €
Adif	6.759.650,86 €

El coste financiero acumulado devengado por aplicación de la cláusula cuarta del préstamo participativo suscrito en junio de 2015 y su adenda modificativa de la citada cláusula de julio 2017,

asciende hasta el 31 de diciembre de 2025 a 1.078.487,49€ con la siguiente distribución en función de importe y fecha de cada desembolso:

Adif Alta Velocidad	317.879,63€
Principado de Asturias	264.899,69€
Ayuntamiento de Gijón	264.899,68€
Renfe Operadora	151.338,35€
Adif	79.469,93€

Y el coste financiero acumulado devengado por aplicación de la cláusula cuarta del préstamo participativo suscrito en mayo de 2019 asciende hasta el 31 de diciembre de 2025 a 223.078,81€ con la siguiente distribución en función de importe y fecha de cada desembolso:

Principado de Asturias	55.861,62€
Ayuntamiento de Gijón	55.517,71€
Adif	111.699,48€

El coste financiero derivado de los tres préstamos participativos suscritos asciende a 31 de diciembre de 2025 a 1.301.566,30€.

El saldo a 31 de diciembre de 2025 de la cuenta Periodificaciones a largo plazo por 18.638.376,38 € corresponde a la deuda de la Sociedad con Adif derivada de los terrenos recibidos por la Sociedad y enajenados por ésta (Nota 9), al igual que el saldo a 31 de diciembre de 2024.

El 20 de diciembre de 2014, se suscribió con Adif el Convenio de Adquisición y Pago de Mutuo Acuerdo correspondiente a las fincas del número 1 al 8 incluidas en el ámbito del Proyecto de Expropiación por tasación conjunta de la Unidad de Ejecución UE 1 A, del Plan Especial para la Integración del Ferrocarril en la Ciudad de Gijón, por importe de 41.262.814,61 €, de acuerdo a la valoración que figura en el Proyecto de Expropiación realizada por la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A. (SEGIPSA). El pago de las fincas incluidas en el citado Convenio se realizará:

- 1) Mediante la entrega a ADIF de obra ferroviaria ejecutada con cargo a la Sociedad hasta completar la cantidad TOTAL, incluido premio de afección, de *cuarenta y un millones doscientos sesenta y dos mil ochocientos catorce euros con sesenta y un céntimos* (41.262.814,61 €). Dichas entregas podrán ser diferidas en el tiempo en la medida que la Sociedad vaya ejecutando las referidas obras de conformidad con la planificación ferroviaria prevista para las mismas.
- 2) Del referido justiprecio se ha entregado, en su momento a ADIF, obra ferroviaria por un importe de *ocho millones seiscientos noventa y tres mil doscientos sesenta euros con cuarenta y un céntimos* (8.693.260,41 €), que figuraban en el activo del Balance y que una vez descontado, la deuda con ADIF A 31 de diciembre de 2019 ascendía a *treinta y dos millones quinientos sesenta y nueve mil quinientos cincuenta y cuatro euros, con veinte céntimos* (32.569.554,20 €), que se reflejaba en la partida Anticipos recibidos de ADIF a largo plazo (periodificaciones a largo plazo).
- 3) En relación al citado justiprecio y de acuerdo a lo referido en la nota 4.3 de la memoria por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad celebrado por escrito y sin sesión el 21 de diciembre, el 28 de diciembre de 2020 se suscribió la formalización del Acta de entrega de la Estación Provisional en Gijón (actual Estación de Sanz Crespo) por un importe de *trece millones novecientos treinta y una mil ciento setenta y siete euros con ochenta y dos céntimos* (13.931.177,82 €), que figuraban en la partida de existencias del activo del Balance

disminuyendo en esa cantidad la deuda mantenida con ADIF, cuyo saldo actual reflejado en la partida Anticipos recibidos de ADIF del pasivo del Balance asciende a *dieciocho millones seiscientos treinta y ocho mil trescientos setenta y seis euros y treinta y ocho céntimos* (18.638.376,38 €).

Remuneración del personal de Alta Dirección.

Desde el 1 de abril de 2013, no existe en la Sociedad contrato alguno de personal de Alta Dirección ni personal que pueda considerarse de Alta Dirección.

Remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración.

Durante el presente ejercicio y los anteriores, los miembros del Consejo de Administración no han percibido importe alguno (dietas, remuneraciones de cualquier clase, anticipos, créditos, obligaciones en materia de pensiones ni seguros de vida, etc.).

12. OTRA INFORMACIÓN

Número medio de personas empleadas del ejercicio.

El número medio de empleados durante el ejercicio 2025 es de 1,25 personas (1,25 mujeres). El número de trabajadores a 31 de diciembre de 2025 asciende a 1, a 31 de diciembre de 2024 ascendía a 2, con el siguiente desglose:

Número de personas empleadas en el curso del ejercicio, por categorías	A 31/12/2025	A 31/12/2024
Altos Directivos	0	0
Resto de personal directivo	0	1
Empleados área técnica	0	0
Empleados de tipo administrativo	1	1
TOTAL	1	2

El detalle de las cargas sociales del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 registrado dentro del epígrafe Costes de personal de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias asciende a 16.995,08 € y a 31.163,14 € en el ejercicio 2024.

Ingresos y Gastos.

El importe neto de la cifra de negocios asciende a 0,00 € en el ejercicio 2025.

Los ingresos financieros ascienden en 2025 a 62.891,50 € y a 153.739,21 € en 2024 y corresponden a las liquidaciones mensuales como remuneración de los saldos de tesorería en cuenta corriente con ABANCA (Ver nota 10).

El desglose de la partida 7. "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias asciende a 140.839,93 € en el ejercicio 2024 y a 130.464,36 € en el ejercicio 2025. Su desglose es el siguiente:

CONCEPTO	2025	2024
OTROS GASTOS EXPLOTACIÓN		
Arrendamientos y cánones	23.907,46	22.101,86
Reparaciones y conservación	0,00	1.015,25
Servicios profesionales independientes (*)	41.500,12	51.790,83
Primas de seguros	7.008,93	7.042,34
Servicios bancarios y similares	0,00	72,50
Publicidad y relaciones públicas	120,00	2.880,00
Suministros (**)	9.891,07	7.265,86
Otros gastos (***)	4.279,44	4.876,25
Tributos (****)	43.757,34	43.795,04
TOTAL	130.464,36	140.839,93

(*) En 2025 incluye honorarios de servicios de auditoría, notaría y registro, asesoría contable, fiscal y laboral, valoración de las parcelas de la Sociedad, actualización manual compliance, estudios de edificabilidades APU 1 A.

(**) Recoge los gastos de telefonía, electricidad, calefacción, mantenimiento de oficinas.

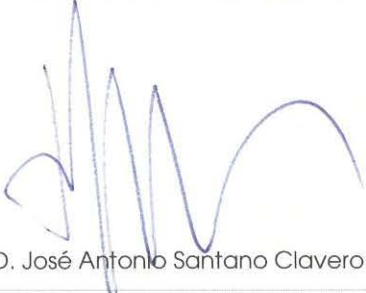
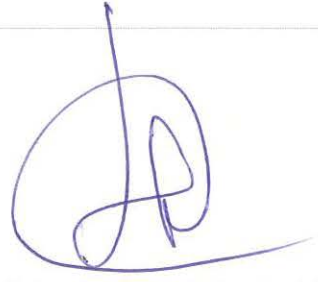
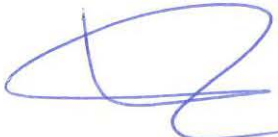
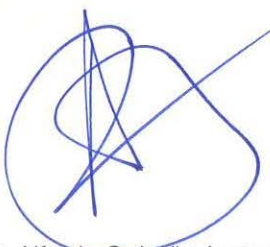
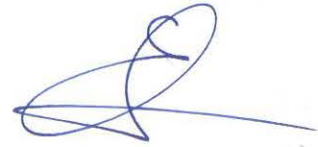
(***) En esta partida se han contabilizado gastos incurridos de mantenimiento equipos informáticos, mensajería, material de oficina, viajes...

(****) Liquidación de IBI ejercicio 2025 y 2024 de las parcelas de la Unidad pendiente de urbanización APU 1A e Impuesto de Actividades Económicas.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2025

El Consejo de Administración de la sociedad "GIJÓN AL NORTE, S.A.", en fecha 22 de abril de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025.

FIRMA DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

 Sr. D. José Antonio Santano Clavero	 Sr. D. Alejandro Jesús Calvo Rodríguez
 Sra. Dña. Carmen Moriyón Entrialgo	 Sr. D. Luis Pedro Marco de la Peña
 Sr. D. Alfredo Cabello Amezaga	 Sra. Dña. María Luz Velasco López
 Sr. D. Abel Rajo Soto	 Sra. Dña. Elena González Gómez



Sr. D. Juan José Tielve Cuervo



Sra. Dña. Laura López Díaz



Sr. D. Jorge García López



Sra. Dña. María del Mar García Salgado



Sr. D. Jesús Martínez Salvador



Sra. Dña. Ángela Pumariega Menéndez



Sr. D. Carlos María Juárez Colera



Sr. D. Eugenio Vivas Maiques



Sra. Dña. Irene Bonet Tous
Secretaria no consejera