

**Serrano 61 Desarrollo
SOCIMI, S.A.**

Cuentas anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025 e
informe de gestión, junto con el
informe de auditoría independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A.:

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión con salvedades

Tal y como se indica en la nota 13 de la memoria, la Sociedad mantiene registrada dentro del epígrafe “Pasivos no corrientes” una deuda financiera por importe de 10.509.520 euros cuyo vencimiento se produce dentro de los próximos 12 meses a la fecha de cierre del ejercicio. De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, a pesar de que con posterioridad al cierre del ejercicio 2025 la deuda se ha extendido hasta el 31 de diciembre de 2029, estos pasivos deberían haberse reclasificado como pasivos corrientes.

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

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

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

Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre las notas 2.f, 4.1.e y 13 de las cuentas anuales adjuntas donde se indica que la Sociedad ha registrado pérdidas durante los ejercicios 2025 y 2024 por importe de 1.491.314 euros y 1.878.159 euros, respectivamente. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 25.268.412 euros fundamentalmente debido a la clasificación en el pasivo corriente del saldo dispuesto del contrato de crédito suscrito con Caixabank, S.A. por importe de 25.184.661 euros, ante el incumplimiento al cierre del ejercicio 2025 del ratio referido a la cobertura del servicio de la deuda. El 12 de marzo de 2026, el banco ha denegado dispensa al incumplimiento de los mismos, por lo que los Administradores han iniciado acciones en búsqueda de alternativas de financiación.

Estos hechos indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Además de las cuestiones descritas en las secciones *Fundamento de la opinión con salvedades e Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos o la cotización de sus acciones en un mercado regulado, así como de otros como son los requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de estos requisitos del régimen SOCIMI representa un aspecto relevante para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en las cuentas anuales como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por los Administradores, con el apoyo de sus asesores legales, sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos revisado la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que las notas 1 y 23 de la memoria del ejercicio 2025 contiene los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance adjunto recoge la inversión en un centro comercial que gestiona la Sociedad para su arrendamiento a terceros. Este activo se valora a su coste de adquisición, minorado por las dotaciones de amortización y los deterioros necesarios, en caso de que su valor de mercado fuera inferior.

La Sociedad periódicamente utiliza un experto independiente para determinar el valor razonable de su activo inmobiliario. Dicho experto tiene experiencia sustancial en el mercado en el que opera la Sociedad y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de las inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el “Descuento de Flujos de Caja”, que requiere realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros del inmueble en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- tasa de salida "exit yield".

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas, podrían dar lugar a variaciones significativas en la valoración del activo.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención del informe de valoración del experto contratado por la Sociedad para la valoración del inmueble, evaluado su competencia, capacidad y objetividad, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros especialistas internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por el experto contratado por la Dirección de la entidad,
- realizado una revisión de la valoración, evaluando, conjuntamente con nuestros especialistas internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados del activo inmobiliario. Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares al activo inmobiliario de la Sociedad.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 6 de las cuentas anuales del ejercicio.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

Por tales motivos hemos considerado este aspecto como uno de los más relevantes en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Como se describe en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, existe una incorrección material en las cuentas anuales adjuntas. Hemos concluido que dicha circunstancia afecta de igual manera y en la misma medida al informe de gestión.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las dos páginas siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE AUDITORES, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



DELOITTE AUDITORES, S.L.

Marta Graña Santomé
Inscrito en el R.O.A.C. nº 24.179

24 de abril de 2026

2026 Núm. 01/26/12285
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Anexo 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.

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

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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



SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales
correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025 e
Informe de Gestión

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		<u>80.521.123</u>	<u>81.848.813</u>
Inmovilizado material	5	26.107	32.895
Inversiones inmobiliarias	6	79.937.342	81.114.253
Inversiones financieras a largo plazo	7,8	<u>462.358</u>	<u>496.911</u>
Otros activos financieros		462.358	496.911
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo	9	95.316	204.754
ACTIVO CORRIENTE		<u>718.235</u>	<u>840.384</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7, 9	309.583	238.743
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		233.430	205.846
Administraciones públicas		-	-
Deudores Varios		76.153	32.897
Periodificaciones a corto plazo		42.705	43.143
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	365.947	558.498
TOTAL ACTIVO		<u>81.239.358</u>	<u>82.689.197</u>

Las Notas 1 a 23 de la memoria adjunta son parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2025.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO		44.239.426	45.731.817
FONDOS PROPIOS		44.239.426	45.731.817
Capital	11	5.000.014	5.000.014
Capital escriturado		5.000.014	5.000.014
Prima de emisión	11	51.266.699	51.266.699
Resultados negativos de ejercicios anteriores	11	(10.387.922)	(8.509.763)
Reservas	11	218.176	218.176
Reserva Legal		265.079	265.079
Otras reservas		(46.903)	(46.903)
Acciones Propias	11	(366.227)	(365.150)
Resultado del ejercicio	12	(1.491.314)	(1.878.159)
PASIVO NO CORRIENTE		11.013.285	6.547.688
Deudas a largo plazo	13	11.013.285	6.547.688
Deudas con entidades de crédito		10.509.520	6.059.310
Otras (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)		503.765	488.378
PASIVO CORRIENTE		25.986.647	30.409.692
Deudas a corto plazo	13	25.486.577	30.045.040
Deudas con entidades de crédito		25.184.661	29.514.044
Otras (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)		301.916	530.996
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7,13	500.070	364.652
Proveedores		370.236	214.228
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13,14	129.834	150.424
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		81.239.358	82.689.197

Las Notas 1 a 23 de la memoria adjunta son parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2025.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	2025	2024
Importe neto de la cifra de negocios	15	4.686.665	4.669.700
Prestaciones de servicios		4.686.665	4.669.700
Otros ingresos de explotación	15	578.751	241.405
Gastos de personal	15	(43.366)	(42.300)
Sueldos, salarios y asimilados		(32.708)	(32.050)
Cargas sociales		(10.658)	(10.250)
Otros gastos de explotación	15	(3.765.648)	(3.447.740)
Servicios exteriores		(2.826.006)	(2.452.779)
Tributos		(942.642)	(938.413)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(56.548)
Otros gastos de gestión corriente		3.000	-
Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	5,6	(1.271.185)	(1.277.373)
Otros resultados		-	12.404
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		185.217	156.096
Ingresos financieros		-	474
Gastos financieros	16 y 19	(1.676.531)	(2.034.729)
RESULTADO FINANCIERO	16	(1.676.531)	(2.034.255)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.491.314)	(1.878.159)
Impuesto sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.491.314)	(1.878.159)

Las Notas 1 a 23 de la memoria adjunta son parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Expresado en Euros)

	2025	2024
Resultado del ejercicio	(1.491.314)	(1.878.066)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(1.491.314)	(1.878.066)

Las Notas 1 a 23 de la memoria adjunta son parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos al ejercicio 2025.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresado en Euros)**

	Capital (Nota 11)	Reservas (Nota 11)	Prima de Emisión (Nota 11)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 11)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	TOTAL
Saldo final 31.12.2023	5.000.014	218.176	51.266.699	(7.145.106)	(298.745)	(1.364.657)	47.676.381
Operaciones con socios o propietarios							
- Reparto del resultado	-	-	-	(1.364.657)	-	1.364.657	-
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(66.405)	-	(66.405)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.878.159)	(1.878.159)
Saldo final 31.12.2024	5.000.014	218.176	51.266.699	(8.509.763)	(365.150)	(1.878.159)	45.731.817
Operaciones con socios o propietarios							
- Reparto del resultado	-	-	-	(1.878.159)	-	1.878.159	-
Operaciones con acciones (Nota 11)	-	-	-	-	(1.077)	-	(1.077)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.491.314)	(1.491.314)
Saldo final 31.12.2025	5.000.014	218.176	51.266.699	(10.387.922)	(366.227)	(1.491.314)	44.239.426

Las Notas 1 a 23 de la memoria adjunta son parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	12	(1.491.314)	(1.878.159)
Ajustes del resultado:			
- Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material	5, 6	1.271.185	1.277.373
- Variación de provisiones	9	-	55.495
- Ingresos financieros		-	(474)
- Gastos financieros	17	1.676.531	2.034.729
Cambios en el capital circulante:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	9	38.598	159.207
- Acreedores y otras cuentas a pagar	13	135.419	(96.908)
- Otros activos y pasivos corrientes		(228.642)	192.869
- Otros activos y pasivos no corrientes		49.940	(78.114)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Cobros de intereses		-	-
- Pagos de intereses	13, 17	(1.431.000)	(2.032.557)
Flujos de efectivo de actividades de explotación		20.717	(366.539)
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones:			
- Inversiones inmobiliarias	6	(87.486)	(52.905)
- Inversiones inmovilizado material	5	-	-
Flujos de efectivo de actividades de inversión		(87.486)	(52.905)
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión: Deudas con entidades de crédito	13	4.217.000	3.557.205
- Amortización: Deudas con entidades de crédito	13	(4.341.705)	(4.069.730)
- Emisión de instrumentos de patrimonio y otras aportaciones de socios		-	-
- Adquisición de acciones propias	11	(1.077)	(66.405)
Flujos de efectivo de actividades de financiación		(125.782)	(578.930)
Variación neta de efectivo o equivalentes		(192.551)	(998.374)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		558.498	1.556.872
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		365.947	558.498

Las Notas 1 a 23 de la memoria adjunta son parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

1. Información general

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (en adelante la “**Sociedad**”) es una sociedad española con CIF número A-87311361, constituida inicialmente con forma de “sociedad limitada”, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 11 de junio de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.602, Folio 167, Sección 8, inscripción nº 1 y Hoja M604818. Actualmente la Sociedad tiene su domicilio social en la calle Serrano 61, 28006 Madrid.

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

La Sociedad solicitó con fecha 3 de octubre de 2017 acogerse al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs. Conforme a esta regulación, el objeto social de la Sociedad es el siguiente:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- (iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- (v) Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.

Asimismo, la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, entre los que cabe destacar:

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

- (b) Al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Compañía de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dicha participación.

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

El plazo se computará:

- a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c. En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
- (d) Obligación de distribución del resultado, la Sociedad deberá distribuir como dividendos los beneficios generados en cada ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles, de la siguiente forma:
- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza.
 - c. El plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
 - d. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

La disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del régimen fiscal de las SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha donde se opta por tal régimen.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

En octubre de 2019 finalizó el periodo transitorio (i.e. debido al transcurso de dos años desde que se optó por el régimen de SOCIMI) debiendo la Sociedad cumplir con todos los requisitos del régimen. En opinión de los Administradores de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cumple con todos los requisitos de la legislación vigente.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

2. Bases de presentación

a) Marco normativo de información financiera e Imagen fiel

Estas cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo y se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, de acuerdo con lo establecido en:

- Código de Comercio reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre modificado parcialmente por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 25 de junio de 2025. Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad y se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

b) Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios para mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

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

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Sociedad realice estimaciones e hipótesis, en relación con el futuro, que pueden afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Las estimaciones e hipótesis 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.

Se detallan a continuación las principales estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad:

Deterioro de activos financieros

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de los valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad (ver Nota 7).

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

Valoración de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad encargan anualmente a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

Arrendamientos

La Sociedad tiene suscritos contratos de arrendamiento en los que se fija un período de duración mínima con determinados períodos de extensión. En la mayor parte de los casos, existen opciones de ruptura de los contratos por parte de los arrendatarios, y la decisión unilateral de extensión de los mismos depende finalmente del arrendatario. En los casos en los que la Sociedad tiene un derecho incondicional a rescindir el contrato tras un período mínimo estipulado, de cara a la valoración de ciertos pasivos financieros (en concreto, respecto a fianzas por arrendamiento con interés explícito), la cual depende de la duración de los mismos, la estimación realizada por los Administradores de la Sociedad es que dichos contratos van a llegar a su término contractual. En todo caso los Administradores de la Sociedad proceden a reestimar la situación y duración de los contratos de arrendamiento en cada cierre.

La Sociedad obtiene rentas por el arrendamiento del inmueble. Los ingresos derivados de los arrendamientos se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

La Sociedad estima el incentivo concedido al arrendatario en base a la estimación de que el contrato de arrendamiento llegará a su vencimiento mínimo en el que hay fijada una renta establecida en contrato, y por tanto calcula los mismos atendiendo a dicho período de tiempo, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

Vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 3.1 y 3.2).

La evaluación de posibles pérdidas por deterioro del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (véase Nota 3.3).

El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizarán una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

Recuperabilidad de los activos fiscales y la estimación del impuesto sobre sociedades (Nota 3.8).

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la presente memoria.

e) Comparación de la información

Los administradores de la Sociedad presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de resultados, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, las correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

f) Principio de empresa en funcionamiento

El contrato de financiación existente con CaixaBank incluye la obligación de, entre otros, el mantenimiento de un Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) a 31 de diciembre de cada ejercicio, superior a 1,10x. Al 31 de diciembre de 2025 los ratios financieros no se cumplen, motivo por el cual los Administradores han reclasificado la deuda a corto plazo. Con posterioridad al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad ha solicitado la dispensa por parte de CaixaBank, S.A, que exima del cumplimiento del ratio, el cual ha sido denegado con fecha 12 de marzo de 2026. A tales efectos, las obligaciones establecidas en el contrato de financiación deberán ser cumplidas en los términos y condiciones establecidos en el mismo.

Al 31 de diciembre de 2025 el fondo de maniobra resulta negativo por importe de 25.268.412 euros.

Estas circunstancias ponen de manifiesto la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento durante los doce meses posteriores a la formulación de los presentes estados financieros. No obstante, los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que la Sociedad tal y como refleja su presupuesto de tesorería genera la liquidez suficiente para hacer frente a los pagos de los próximos meses a nivel operativa del negocio. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad se encuentran evaluando nuevas vías de financiación, vía ampliación de la línea de crédito existente y del vencimiento de la misma o nuevas fuentes de financiación alternativa que garanticen la continuidad de las operaciones en el largo plazo.

Asimismo, el accionista mayoritario Banca March, con fecha 23 de marzo de 2026, ha renovado la póliza hasta el 31 de diciembre de 2029, teniendo un disponible de 18.480 euros a 31 de diciembre de 2025.

g) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

3. Criterios contables

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

3.1 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas, si las hubiera.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes y figuran como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos.

Las vidas útiles estimadas de las distintas categorías de activos son las siguientes:

	Años
Equipos para el proceso de información	4 años
Mobiliario	10 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones o instalaciones que se mantienen bien para la obtención de rentas a largo plazo y que no están siendo ocupadas por la Sociedad, bien para obtener plusvalías en su venta.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento o reparación de las inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Las vidas útiles estimadas de las distintos componentes identificados bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias son las siguientes:

	<u>Vida Útil (Años)</u>
Obra civil (*)	50
Fachadas y cubiertas (*)	30
Instalaciones generales	20
Otras instalaciones	15
Indemnizaciones y obras de acondicionamiento de locales	Duración de los contratos con inquilinos

(*) Estos elementos se encuentran registrados en el movimiento de inversiones inmobiliarias (Nota 6) bajo el capítulo de "Construcciones."

Las aportaciones a los trabajos realizados para las obras de los inquilinos, que se encuentran bajo el capítulo de "Construcciones", se amortizan en base a la duración de los contratos de arrendamiento.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que la inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso se estiman los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en la Nota 3.3. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de la inversión inmobiliaria deteriorada, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

La Sociedad no mantiene en su balance activos intangibles con vida útil indefinida.

En cada ejercicio, la Sociedad evalúa la posible existencia de pérdidas de valor que obliguen a reducir los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias. Se considera que existe una pérdida de valor cuando el valor recuperable es inferior al valor contable.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

Los valores recuperables se calculan para cada activo de manera individualizada, salvo que dicho activo no genere flujos de manera independiente de otros activos, en cuyo caso se considerará la unidad generadora de efectivo superior. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

El valor recuperable del activo (inversión inmobiliaria) es determinado en base a la tasación realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), y de acuerdo a las indicaciones del "Appraisal and Valuation Manual".

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro, la Sociedad registra la misma en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado". Si una pérdida por deterioro revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta el límite del valor original por el que dicho activo estuviera registrado con anterioridad al reconocimiento de dicha pérdida de valor.

3.4 Activos financieros

La Sociedad clasifica los activos financieros conforme al cambio introducido en el Plan General Contable, ocurrido el pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021.

La Sociedad clasifica como activos financieros a coste amortizado las fianzas y cuentas a cobrar.

Préstamos y partidas a cobrar

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes y Estado de Flujos de Efectivo

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. Ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene descubiertos bancarios.

En el estado de flujos de efectivo, el cual ha sido elaborado utilizando el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entrada o salida de dinero en efectivo y equivalentes de efectivo.
- Actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades ordinarias de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

3.6 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias representadas por anotaciones en cuenta.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compraventa, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en el patrimonio neto sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

3.7 Pasivos financieros

La Sociedad clasifica los pasivos financieros conforme al cambio introducido en el Plan General Contable, ocurrido el pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021.

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican como pasivos financieros a coste amortizado.

Débitos y partidas a pagar

Son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o créditos recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

3.8 Impuestos corrientes y diferidos

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

Respecto a lo señalado en los párrafos anteriores y en relación a lo que se explicita posteriormente, se debe comentar que la contabilización de los impuestos diferidos, tanto de activo y de pasivo, se reevalúa considerando que la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI, por lo que únicamente se registran aquellos activos por impuestos que se esperan utilizar o aquellos pasivos por impuesto que se esperan liquidar como consecuencia del no cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación que regulan este tipo de sociedades.

Con fecha 3 de octubre de 2017 la Sociedad comunicó el acogimiento al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará, únicamente sometida a un gravamen especial en caso de que se dieran alguna de las dos siguientes circunstancias:

- Del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.
- Del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de efectiva distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados. Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

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

Los Administradores no estiman que vayan a surgir obligaciones adicionales a las ya registradas a 31 de diciembre de 2025 conforme a la mejor estimación de sus asesores legales u obligaciones contractuales.

3.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Los ingresos por arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.11 Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones.

Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

3.12 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La totalidad de los contratos que contiene la Sociedad son arrendamientos operativos.

En los arrendamientos operativos en los que la Sociedad actúa como arrendador:

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, durante la duración de los contratos y atendiendo a un método lineal.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

En los arrendamientos operativos en los que la Sociedad actúa como arrendatario:

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

3.13 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este concepto de los que se pudieran originar pasivos de consideración en el futuro.

3.14 Fianzas

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debida, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. En el caso de fianzas remuneradas recibidas por arrendamientos a largo plazo, las mismas son reconocidas como un pasivo financiero a su valor razonable en el momento de su registro inicial (generalmente, el importe recibido en efectivo), el

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

cual corresponde con el importe por el que van a ser reembolsadas, descontado al tipo de interés explícito correspondiente. Al estimar el valor razonable de las fianzas, se tomará como periodo remanente el plazo contractual estimado comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución. Cuando la fianza sea a corto plazo, no será necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

La Sociedad ha recibido de sus arrendatarios las correspondientes fianzas. Siguiendo la normativa en vigor, el 90% de esta fianza se deposita en el organismo autonómico correspondiente (IVIMA). De esta forma, se clasifica en el pasivo a largo plazo del balance la fianza recibida del arrendatario y en el activo a largo plazo del balance la depositada en el IVIMA. El valor por el que dichos activos y pasivos son registrados no difiere significativamente de su valor razonable.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad exponen a la misma a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluye riesgo de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

A juicio de los Administradores de la Sociedad no existen instrumentos financieros que por tener características similares, estén afectados de forma similar por cambios en condiciones económicas o en otras variables, y en caso contrario se considera que los detalles facilitados en la presente memoria son suficientes.

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y, ya que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

(ii) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en euros. Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no mantiene instrumentos financieros de cobertura para mitigar el riesgo de oscilaciones en los tipos de interés, si bien la dirección considera que este impacto no sería significativo.

(iii) Riesgo de mercado

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones del inmueble o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, indirectamente, en la valoración del activo de la Sociedad.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

Al 31 de diciembre de 2025, la ocupación del inmueble es del 96,09%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 7,08 años para los contratos de larga duración y 1,05 años para los contratos de corta duración.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de los gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, la Sociedad se cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

Por lo tanto, la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad se realiza enfocada en la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo (fianzas) (Nota 7 y 8)
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7 y 9)

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Los Administradores de la Sociedad realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

Los importes que se muestran en la siguiente tabla corresponden a los flujos de efectivo esperados sin descontar. Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

Al 31 de diciembre de 2025	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	500.070	-	-	-	500.070
Deudas con entidades de crédito	25.184.661	-	10.509.520	-	35.694.181
Otras cuentas a pagar	301.916	47.030	38.315	418.420	805.681
Total	25.986.647	47.030	10.547.835	418.420	36.999.932

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

Al 31 de diciembre de 2024	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	364.652	-	-	-	364.652
Deudas con entidades de crédito	29.514.044	-	6.059.310	-	35.573.357
Otras cuentas a pagar	530.996	77.344	-	411.034	1.019.374
Total	30.409.692	77.344	6.059.310	411.034	36.957.380

La Nota 2.f incorpora información adicional en relación con esta cuestión.

d) Riesgo medioambiental

El cambio climático conlleva profundos cambios en la economía, lo que provoca la necesidad de estar cada vez más atento a sus impactos sobre la evolución financiera y no financiera de las empresas. Las mayores cuestiones asociadas a estos cambios han llevado a unos objetivos muy ambiciosos que implican transformaciones radicales, alineadas con los ODS (Objetivos de Desarrollo Sostenible) de Naciones Unidas.

En este sentido, la Sociedad a través del Consejo de Administración lleva a cabo la toma de decisiones en materiales medioambientales, de sostenibilidad y cambio climático.

Finalmente, la Sociedad, está avanzando en el desarrollo de actuaciones que mejoren la sostenibilidad y gestión medioambiental de los inmuebles, principalmente, en materia de ahorro energético, energías limpias y compras sostenibles.

e) Riesgo de continuidad

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad presenta unas pérdidas de 1.491.314 euros, al igual que incurría en pérdidas en los ejercicios 2024 y 2023. Asimismo, a 31 de diciembre de 2025, el fondo de maniobra resulta negativo en 25.268.412 euros como consecuencia, fundamentalmente, de la clasificación en el pasivo corriente de la totalidad de la deuda financiera, dado que a la Sociedad con fecha 12 de marzo de 2026 se le ha denegado el waiver correspondiente por parte de la entidad financiera Caixabank, S.A. relacionado con el cumplimiento de la obligación de mantenimiento de un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda el cual a la fecha no cumple.

Conforme a la previsión de tesorería realizada, la Sociedad generará flujos de caja con sus operaciones en cuantía suficiente para atender sus obligaciones de pago corrientes y, en particular, sus obligaciones derivadas del mencionado contrato de crédito, si bien, tal y como se indica en la Nota 2.f, los Administradores están buscando alternativas de financiación que garanticen la continuidad de las operaciones, motivo por el cual los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

La Nota 2.f incorpora desgloses adicionales por esta cuestión.

f) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista, tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social,

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el desarrollo del Régimen SOCIMI se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2025 se cumplen todos los requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

4.2. Gestión del capital

Los objetivos de la Sociedad a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en funcionamiento y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio y mantener una estructura de capital óptima para reducir el coste de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad podrá ajustar el importe de los dividendos a pagar a los propietarios, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

La Sociedad hace seguimiento del capital de acuerdo con los siguientes índices:

- El Índice de Apalancamiento se calcula como la posición de deuda neta dividida entre el patrimonio neto. La posición de deuda neta se calcula como el total de deuda mantenida con entidades de crédito menos la tesorería.
- Igualmente se determina el índice que relaciona la posición de deuda neta entre el patrimonio neto.

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Posición neta de deuda (Deudas con entidades de crédito – Efectivo)	35.328.234	35.014.856
Patrimonio Neto	44.239.426	45.731.817
% Posición neta de deuda / Patrimonio Neto	79,86%	63,32%

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

El ratio anteriormente calculado se encuentra dentro de los rangos que los Administradores de la Sociedad consideran como aceptables.

4.3. Valor razonable

El valor razonable es el importe al que un instrumento financiero es intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas en una transacción en condiciones normales de mercado.

El valor razonable de los instrumentos financieros comercializados en mercados activos se basa en los precios de venta de mercado al cierre del ejercicio.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza principalmente técnicas de valoración que usan información de transacciones recientes realizadas de acuerdo con las condiciones de mercado existentes para instrumentos similares y el descuento de los flujos de efectivo estimados. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el importe en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproxima a valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de la información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

5. Inmovilizado material

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inmovilizado material es el siguiente:

	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 31.12.2024		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(256.964)	(256.964)
Valor contable	32.895	32.895
Dotación para amortización	(6.788)	(6.788)
Saldo a 31.12.2025		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(263.752)	(263.752)
Valor contable	26.107	26.107

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 31.12.2023		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(250.165)	(250.165)
Valor Contable	39.694	39.694
Dotación para amortización	(6.799)	(6.799)
Saldo a 31.12.2024		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(256.964)	(256.964)
Valor contable	32.895	32.895

Durante el período comprendido entre el ejercicio 2025 y 2024, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

b) Inmovilizado material situado en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tiene inmovilizado material ubicado en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos del Inmovilizado material.

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de ciertos elementos en el ejercicio 2025.

6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden un edificio comercial en Madrid en "zona premium", que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupado por la Sociedad. El inmueble fue aportado el 16 de febrero de 2016, como parte de una ampliación de capital de su socio anterior, y se encuentra arrendado a diversos inquilinos.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 fue el siguiente:

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 31.12.2024					
Coste	55.566.675	27.985.435	7.690.313	-	91.242.423
Amortización acumulada	-	(7.361.896)	(2.766.274)	-	(10.128.170)
Valor neto contable	55.566.675	20.623.539	4.924.039	-	81.114.253
Altas	-	75.406	12.080	-	87.486
Trasposos	-	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(866.108)	(398.289)	-	(1.264.397)
Saldo a 31.12.2025	55.566.675	19.832.837	4.537.830	-	79.937.342
Coste	55.566.675	28.060.841	7.702.393	-	91.329.909
Amortización acumulada	-	(8.228.004)	(3.164.563)	-	(11.392.567)
Valor neto contable	55.566.675	19.832.837	4.537.830	-	79.937.342

La Sociedad no ha realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2025, todas las altas de inversiones inmobiliarias en curso se corresponden a ciertas mejoras que se están llevando en el centro.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 31.12.2023					
Coste	55.566.675	27.844.668	7.690.313	87.861	91.189.517
Amortización acumulada	-	(6.489.252)	(2.368.342)	-	(8.857.594)
Valor neto contable	55.566.675	21.355.416	5.321.971	87.861	82.331.923
Altas	-	52.905	-	-	52.905
Trasposos	-	87.861	-	(87.861)	-
Dotación para amortización	-	(872.644)	(397.930)	-	(1.270.574)
Saldo a 31.12.2024	55.566.675	20.623.538	4.924.041	-	81.114.253
Coste	55.566.675	27.985.435	7.690.313	-	91.242.423
Amortización acumulada	-	(7.361.896)	(2.766.274)	-	(10.128.170)
Valor neto contable	55.566.675	20.623.539	4.924.039	-	81.114.253

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

La Sociedad realizó mejoras de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2024 por importe de 52.905 euros. Así como también traspasó el inmovilizado en curso como mayor valor de las construcciones por importe de 87.861 euros debido a la finalización de los trabajos de reforma que se llevaron a cabo en las instalaciones.

A 31 de diciembre de 2025, la superficie total del mismo es de 15.721,72 m², y se compone de 3 edificios diferentes y 4 plantas de parking con 240 plazas de aparcamiento en total. El porcentaje de ocupación del activo es del 96,09%. El activo se compone de 41 locales, de los cuales 11 están ocupados por inquilinos fijos, que representan un 86,62% de la superficie del centro, 25 locales están alquilados a inquilinos mediante contratos temporales (pop-ups) actualmente, y que representan un 9,47% de la superficie del centro.

a) Pérdidas por deterioro

De acuerdo con la Norma de valoración Nº 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor amortizado, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando, la depreciación sea reversible.

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Durante el ejercicio 2025 y 2024 se ha realizado la valoración del inmueble propiedad de la Sociedad. La última de dichas valoraciones se ha realizado con fecha 31 de diciembre de 2025 y su valor de mercado era superior a su valor neto contable.

La valoración de dicho activo inmobiliario ha sido realizada bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 10ª edición.

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada en el presente ejercicio para la determinación del valor razonable fue el método de descuento de flujos de caja.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El inmueble se ha valorado considerando de forma individual cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y en su caso los previsibles.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración, realizada por un experto independiente en dichos ejercicios, cuyas hipótesis principales fueron las siguientes: Tasa de descuento 7,75% Exit yield 5,50%, arrojando un valor al 31 de diciembre de 2025 de 88.000.000 euros (88.200.000 euros en diciembre de 2024).

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

d) Garantías

La inversión inmobiliaria registrada en este epígrafe es garantía de la hipoteca constituida el 16 de febrero de 2016 con la entidad financiera Caixabank, S.A. (ver Nota 13).

e) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias:

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Ingresos por arrendamiento	4.686.665	4.669.700
Otros ingresos vinculados al arrendamiento	-	(7.665)
Re-facturación de gastos (*)	578.751	261.474
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.564.722)	(4.725.114)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(3.192.009)	(2.076.554)

(*) Recoge servicios profesionales independientes propios de la gestión de la Sociedad y otros ingresos/ (gastos) de explotación

7. Análisis de instrumentos financieros

7.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

a) Activos financieros:

A 31 de diciembre de 2025	A largo plazo	A corto plazo	Total
Activos financieros a coste amortizado			
Depósitos y fianzas (Notas 8)	462.358	-	462.358
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Notas 9)	95.316	309.583	404.899
Total	557.674	309.583	867.257

A 31 de diciembre de 2024	A largo plazo	A corto plazo	Total
Activos financieros a coste amortizado			
Depósitos y fianzas (Notas 8)	496.911	-	496.911
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Notas 9)	204.754	238.743	443.497
Total	701.665	238.743	940.408

b) Pasivos financieros:

A 31 de diciembre de 2025	A largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 13)	10.509.520	-	503.765	11.013.285
Total	10.509.520	-	503.765	11.013.285

A 31 de diciembre de 2025	A corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 13)	25.184.661	500.070	301.916	25.986.647
Total	25.184.661	500.070	301.916	25.986.647
Total pasivos financieros	35.694.181	500.070	805.681	36.999.932

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

A 31 de diciembre de 2024				A largo plazo
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 13)	6.059.310	-	488.378	6.547.688
Total	6.059.310	-	488.378	6.547.688

A 31 de diciembre de 2024				A corto plazo
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 13)	29.514.044	364.652	530.996	30.409.692
Total	29.514.044	364.652	530.996	30.409.692
Total pasivos financieros	35.573.354	364.652	1.019.374	36.957.380

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

7.2 Análisis por vencimientos

Activos financieros					
2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
	309.859	95.316	-	-	404.899
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9)	-	61.584	11.953	20.160	368.661
Depósitos y fianzas (Nota 8)	309.583	156.900	11.953	20.160	368.661
Total					867.257

Pasivos financieros					
2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
	500.070	-	-	-	500.070
Proveedores y otras cuentas a pagar (Nota 13)	25.184.661	-	-	10.509.520	35.694.181
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	301.916	68.871	13.281	22.400	399.213
Otros pasivos financieros (Nota 13)	25.986.647	68.871	13.281	22.400	10.908.733
Total					36.999.932

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

8. Depósitos y fianzas

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Fianzas	462.358	496.911
Inversiones financieras a largo plazo	462.358	450.639

El epígrafe "Fianzas" recoge, principalmente, los depósitos entregados al Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid (IVIMA) por el depósito de las fianzas de arrendamiento recibidas de los arrendatarios y cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Préstamos y partidas a cobrar a largo y corto plazo:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Linealización de las rentas a largo plazo	95.316	204.754
	95.316	204.754
Clientes por ventas y prestación de servicios	123.991	94.131
Linealización de las rentas a corto plazo	109.439	111.715
Anticipos a Proveedores	54.954	11.698
Deudores	21.199	21.199
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	-
	309.583	238.743
Total	404.899	443.497

A 31 de diciembre de 2025 no se ha realizado la dotación sobre cuentas por cobrar de dudosa cobrabilidad. Los importes que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" / "Pérdidas, deterioro y variación por provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias se corresponden a dotaciones realizadas en ejercicios anteriores.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 los deudores comerciales presentan un deterioro acumulado de 155.402 euros.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2025 la partida de "Linealización de rentas a largo y corto plazo" recoge el importe pendiente de imputar a resultados por las carencias concedidas al inquilino Life Gourmet que serán imputadas linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias entre la fecha del acuerdo y la duración del contrato de arrendamiento entendida esta como los años de contrato hasta la primera opción de ruptura.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Tesorería	365.947	558.498
	365.947	558.498

Este epígrafe incluye efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista.

A efectos del estado de flujos de efectivo, el saldo de tesorería incluye el saldo del epígrafe de efectivo o equivalentes.

11. Capital, Prima de emisión y Reservas

a) Capital y Prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2025 y 2024 está formado por 5.000.014 acciones nominativas, representadas mediante anotaciones en cuenta, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Al 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son las siguientes:

31 de diciembre de 2025:

Sociedad	Nº Acciones	Porcentaje de Participación
Banca March, S.A.	553.360	11,07%
BORGINO, S.A.	250.003	5,00%
INGENIERIA Y COMERCIO INCOM S.L.	250.003	5,00%
CLINICA ROTGER S.L.	250.003	5,00%
SOL PENINSULA REAL STATE S.L.	250.003	5,00%
ALIGRUPO BUSINESS OPPORTUNITIES, S.L.	250.003	5,00%
CORPORACIÓN JUAN SEGARRA, S.L.	250.003	5,00%
TAGOWIND, S.A.	250.003	5,00%
FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	250.003	5,00%
COSTRACITUS HOLDING, S.L.	250.003	5,00%

El detalle del capital y prima de emisión a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2024	5.000.014	5.000.014	51.266.699	56.266.713
Otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2025	5.000.014	5.000.014	51.266.699	56.266.713

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	5.000.014	5.000.014	51.266.699	56.266.713
Otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	5.000.014	5.000.014	51.266.699	56.266.713

b) Acciones en patrimonio propias

Con fecha 6 de marzo de 2018 se formalizó un contrato de liquidez (en adelante, el "Contrato de Liquidez") entre la Sociedad, Banca March, S.A. y BANCO INVERDIS, S.A., que presta servicios de asesoramiento y servicios bancarios (en adelante, "INVERDIS" o el "Proveedor de liquidez"). En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de las operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el BME Growth, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular 1/2020, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, la Circular 5/2020, sobre normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity, tal y como ha sido modificada por la Circular 2/2022, sobre la modificación de las normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity.

A 31 de diciembre de 2025 la sociedad posee 17.488 acciones propias a un precio medio de 20,965 euros por acción (17.414 acciones propias a un precio medio de 20,969 euros por acción a 31 de diciembre de 2024). Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 por importe de 366.227 euros.

Las operaciones con acciones propias realizadas durante el ejercicio 2025 han generado una pérdida de 1.077 euros (66.403 euros a 31 de diciembre de 2024) que se encuentra registrado directamente en el patrimonio neto.

c) Reservas

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Reserva Legal	265.079	265.079
Otras Reservas	(46.903)	(46.903)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(10.387.922)	(8.509.763)
	(10.169.746)	(8.291.587)

I. Reserva legal

De conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

Mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2025 la reserva legal asciende a un importe de 265.079 euros (265.079 euros a 31 de diciembre de 2024), no estando, por tanto, constituida íntegramente a dicha fecha.

II. Otras reservas

El importe de otras reservas por importe deudor de 46.903 euros (46.903 euros a 31 de diciembre de 2024) se corresponden principalmente con los gastos de notaría y registro derivados de la ampliación de capital por aportación no dineraria realizada en 2016 y el impacto posterior de las adquisiciones de autocartera.

III. Resultados negativos de ejercicios anteriores

Los resultados negativos de ejercicios anteriores se corresponden con las pérdidas de los ejercicios finalizados hasta el 31 de diciembre de 2017, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024, compensado por la distribución del resultado positivo de los ejercicios 2018 y 2019.

d) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad no disponía ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 de ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos ejercicios.

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

<u>Cálculo de las ganancias / (pérdidas) básicas y diluidas</u>	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Beneficio / (pérdida) neto	(1.491.314)	(1.878.066)
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	5.000.014	5.000.014
Número medio de acciones propias en cartera	17.488	17.434
Beneficio / (pérdida) Básico por Acción (euros)	(0,30)	(0,38)
Beneficio / (pérdida) diluido por Acción (euros)	(0,30)	(0,38)

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales y la de formulación de las mismas, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

12. Resultado del ejercicio

Propuesta de aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado a presentar a la Junta General de Accionistas es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2025</u>
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	(1.491.314)
	<u>(1.491.314)</u>
Aplicación	
Reserva Legal	-
Dividendos	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.491.314)
	<u>(1.491.314)</u>

Como consecuencia de su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

La Sociedad no ha repartido dividendo alguno en los últimos 5 años.

13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	10.509.520	6.059.310
Fianzas	503.765	488.378
Total	<u>11.013.285</u>	<u>6.547.688</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	25.184.661	29.514.044
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	370.236	214.228
Fianzas	301.916	530.996
Otras deudas con las Administraciones Públicas	129.834	150.424
Total	<u>25.986.647</u>	<u>30.409.692</u>
Total débitos y partidas a pagar	<u>36.999.932</u>	<u>36.957.380</u>

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

Deudas con entidades de crédito

La Sociedad suscribió el 16 de febrero de 2016 una póliza de préstamo por importe máximo de 39.150.500 euros con CaixaBank, S.A. del que se dispuso 38.070.250 euros. Con fecha 10 de abril de 2018 se obtuvo un waiver para ampliar el periodo de disposición del mismo hasta el 31 de octubre de 2018 y para la apertura de la cuenta en el proveedor de liquidez. Posteriormente, se amplió el periodo del waiver hasta marzo de 2019, no habiéndose ampliado posteriormente, por lo que a fecha actual la Sociedad no puede disponer de ningún importe adicional.

El préstamo está dividido en tres tramos cuyas condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

Tramo A: 20.000.000 euros.
Tramo B1: 15.650.500 euros.
Tramo B2: 3.500.000 euros.

Todos los tramos tienen un tipo de interés aplicable de EURIBOR 3 meses más el 1,75%, siendo la fecha de vencimiento final el 16 de febrero de 2031, si bien existe un calendario que contempla amortizaciones trimestrales.

Con fecha 13 de mayo de 2022, se suscribió un contrato de novación de la financiación cuya principal modificación respecto a los términos anteriores consiste en la extensión del periodo de carencia de 8 meses, si bien se mantiene la misma fecha de vencimiento final. No se han producido otras modificaciones que pudieran ser relevantes.

El valor nominal del préstamo de CaixaBank a 31 de diciembre de 2025, es de 25.382.275 euros (29.723.980 euros a 31 de diciembre de 2024). Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el ejercicio 2025 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 1.144.102 euros (1.763.674 euros durante el ejercicio 2024).

La vigencia y exigibilidad del préstamo está sujeta al cumplimiento de ciertos ratios financieros; a 31 de diciembre de los primeros 3 años es el de cumplir con el ratio deuda sobre valor del inmueble (LTV) inferior al 60% y en los siguientes cumplir con el ratio EBITDA/Servicio de la Deuda superior al 1,10 y con el ratio (LTV) comentado anteriormente. El eventual incumplimiento de las anteriores obligaciones podría ocasionar que el importe total financiado y los intereses devengados devinieran exigibles en caso de solicitud por parte de la entidad financiera.

A este respecto al cierre del 31 de diciembre de 2025, los Administradores han realizado el cálculo del cumplimiento de los mencionados ratios en base al ratio referido al flujo de caja no se cumple. La Sociedad ha solicitado con fecha posterior al cierre del ejercicio, el 24 de febrero de 2026 la dispensa para su cumplimiento, habiendo sido denegado por la entidad bancaria a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, motivo por el cual se ha reclasificado la deuda a corto plazo.

La Sociedad ha amortizado principal durante el ejercicio 2025 por importe de 4.341.705 euros (4.069.730 euros a 31 de diciembre de 2024).

Adicionalmente, con fecha 14 de junio de 2023, Banca March formalizó una póliza de crédito con la Sociedad cuyo importe asciende a 3.000.000 euros con vencimiento inicial previsto para el 14 de junio de 2024 con dos prórrogas anuales siendo el vencimiento definitivo el 14 de junio de 2026, con un tipo de interés aplicable de EURIBOR 3 meses más 3,14% con una revisión trimestral. Con fecha 14 de mayo de 2024, la Sociedad formalizó una ampliación de la póliza de crédito por importe de 700.000 euros siendo el vencimiento definitivo el 31 de diciembre de 2026. Con fecha 24 de julio de

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

2024 la Sociedad formalizó una tercera ampliación de la póliza de crédito por importe de 900.000 euros. Con fecha 6 de noviembre de 2024 la Sociedad formalizó una cuarta ampliación de la póliza de crédito por importe de 1.500.000 euros. Con fecha 5 de febrero de 2025 la Sociedad formalizó una quinta ampliación de la póliza de crédito por importe de 1.128.000 euros. Con fecha 14 de mayo de 2025 la Sociedad formalizó una sexta ampliación de la póliza de crédito por importe de 850.000 euros. Con fecha 30 de julio de 2025 la Sociedad formalizó una séptima ampliación de la póliza de crédito por importe de 1.500.000 euros. Con fecha 4 de noviembre de 2025 la Sociedad formalizó una séptima ampliación de la póliza de crédito por importe de 950.000 euros.

A fecha 31 de diciembre de 2025, la póliza de crédito entre la Sociedad y Banca March asciende a 10.509.520 euros (6.059.310 euros a fecha 31 de diciembre de 2024) con vencimiento en el 31 de diciembre de 2026. Durante el presente ejercicio se han devengado intereses por importe de 471.006 euros (247.642 euros a 31 de diciembre de 2024).

Con fecha 23 de marzo de 2026 la Sociedad ha renovado la póliza de crédito hasta el 31 de diciembre de 2029, teniendo un disponible de 18.480 euros a 31 de diciembre de 2025.

Los gastos financieros por intereses de la deuda con CaixaBank y Banca March ascienden a un total de 1.615.109 euros (2.011.316 euros a 31 de diciembre de 2024).

Existen una serie de garantías tales como prenda sobre el saldo disponible en todas las cuentas bancarias, prenda sobre todos los derechos de crédito y la constitución de una hipoteca sobre el inmueble, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo con Caixabank. La hipoteca se constituyó por un plazo de duración hasta el 15 de febrero de 2031, existiendo para la Sociedad un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas quedasen extinguidas.

a) Acreeedores

Los periodos medios de pago teóricos acordados con los proveedores se sitúan entre los 30 y 60 días.

Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores, Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada por la Ley 31/2014), es de 60 días.

Conforme a lo establecido en esta norma y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2025 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido.

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	18,32	13,06
Ratio de operaciones pagadas	17,96	13,32
Ratio de operaciones pendientes de pago	23,32	9,30
	Euros	Euros
Total pagos realizados	2.637.387	2.930.802
Total pagos pendientes	187.693	198.583

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

A continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	2025	2024
Volumen monetario (miles de euros)	2.634,94	2.902,25
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	99,91%	99,03%
Número de facturas	569	593
Porcentaje sobre el total de facturas	98,61%	97,53%

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Proveedores" del pasivo corriente del balance.

14. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios para el ejercicio 2025 y 2024 son las siguientes:

		31 de diciembre de 2025			
		Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
		Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		(1.491.314)	(1.491.314)	-	-
Impuesto sobre Sociedades		-	-	-	-
Diferencias permanentes/Temporarias		-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(1.491.314)		
		31 de diciembre de 2024			
		Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
		Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		(1.878.159)	(1.878.159)	-	-
Impuesto sobre Sociedades		-	-	-	-
Diferencias permanentes		-	-	-	-
Diferencias temporarias		-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(1.878.159)		

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

Los saldos a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos y Pasivos		
Hacienda Pública deudora por IVA	-	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	(126.413)	(147.390)
Hacienda Pública acreedora por Seguridad Social	(2.197)	(1.027)
Hacienda Pública acreedora por IRPF y otros conceptos	(1.224)	(2.007)
Total activos y pasivos	(129.834)	(150.424)

No hay bases imponibles pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2025 y 2024 previas a la inclusión en el régimen SOCIMI.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años en relación con el IVA, el IRPF y el Impuesto de Sociedades. Al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios no prescritos. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

15. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El porcentaje del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad (Nota 6) se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Madrid	100%	100%

Actividad	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Arrendamiento de inmuebles	4.033.856	4.071.243
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	652.809	598.457
	4.686.665	4.669.700

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

b) Otros ingresos de explotación

Los ingresos registrados en este epígrafe por importe de 578.751 euros (241.405 euros en el ejercicio 2024) corresponden a las repercusiones a los arrendatarios de los gastos asumidos por la Sociedad y que pertenecen a los mismos (ver Nota 6.f.). Además, se ha recibido por parte del Ayuntamiento de Madrid un importe de 310.552 euros correspondiente a una regularización de la cuota del IBI de ejercicios anteriores.

c) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

No se han realizado transacciones en moneda extranjera durante el ejercicio 2025 ni durante el ejercicio 2024.

d) Gastos de personal

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Sueldos y salarios	32.708	32.050
Seguridad social	10.658	10.250
Otras cargas sociales	-	-
	<u>43.366</u>	<u>42.300</u>

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

La distribución del personal por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	
	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31 de diciembre de 2024</u>	
	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no ha habido personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33%.

e) Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe en la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	331.803	272.477
Servicios de profesionales independientes	1.460.087	1.165.358
Primas de seguros	21.049	30.047
Servicios bancarios y similares	15.024	14.296
Publicidad y Relaciones Públicas	102.651	85.085
Suministros	232.788	200.956
Otros servicios	662.604	684.560
	2.826.006	2.452.779
Otros gastos de gestión corriente	(3.000)	56.548
Tributos	942.642	938.413
	3.765.648	3.447.740

16. Resultado financiero

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros instrumentos financieros	-	474
Gastos financieros:		
Intereses de Préstamos con entidades de crédito	(1.615.109)	(2.011.316)
Otros	(61.422)	(23.108)
	(1.676.531)	(1.874.291)
Resultado financiero	(1.676.531)	(1.874.291)

Se han devengado intereses derivados de la deuda con Caixabank por importe de 1.144.102 euros (1.763.674 euros durante el ejercicio 2024). Así mismo, se han devengado intereses derivados de la línea de crédito con Banca March por importe de 471.006 euros (247.642 euros durante el ejercicio 2024).

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

17. Contingencias

a) Pasivos contingentes

La Sociedad no tiene pasivos contingentes por litigios surgidos en el curso normal del negocio.

b) Compromisos

Compromisos de compra de activos fijos

No hay inversiones comprometidas significativas por compra de activos a la fecha de balance.

Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila varios locales y edificios bajo contratos de arrendamiento operativo (ver Nota 6). Estos arrendamientos tienen términos variables, cláusulas por tramos y derechos de renovación.

Los cobros mínimos futuros (sin actualizar ni considerar la repercusión de gastos) por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

Arrendamientos Operativos (Cobro mínimo)	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Menos de 1 año	3.277.086	3.132.306
Entre 1 y 5 años	6.154.519	7.512.029
Más de 5 años	22.393.146	22.831.752
Total	31.824.751	33.476.087

18. Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribuciones por ningún concepto, ni se han pagado primas por seguros de responsabilidad civil, ni se les ha concedido anticipos o créditos, durante el ejercicio 2025 y 2024.

La Sociedad no tiene constituidos préstamos o anticipos a los miembros de su Consejo de Administración, ni ha suscrito compromisos con los mismos en materia de complementos de pensiones, premios de jubilación, indemnizaciones especiales o seguros de vida, durante los ejercicios 2025 y 2024.

El Consejo de Administración está formado por 2 hombres y una mujer.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

b) Retribución al personal de Alta Dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante el ejercicio 2025 y 2024 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

- Ejercita funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como toma las decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración y no se factura cargo alguno a la Sociedad.

c) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio 2023, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

19. Otras operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

- a) Operaciones realizadas durante el ejercicio con sociedades del grupo y partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2025

Gastos financieros

Banca March, S.A.
Total gastos

471.006

471.006

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

A 31 de diciembre de 2024	Gastos financieros
Banca March, S.A.	247.642
Total gastos	247.642

El importe de los saldos en balance con partes vinculadas es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2025	Deuda financiera
Banca March, S.A.	10.509.520
Total gastos	10.509.520

A 31 de diciembre de 2024	Deuda financiera
Banca March, S.A.	6.059.310
Total gastos	6.059.310

Las operaciones realizadas se derivan de los gastos financieros de la línea de crédito con Banca March.

20. Información sobre medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

21. Hechos posteriores al cierre

La Sociedad ha solicitado con fecha posterior al cierre del ejercicio, el 24 de febrero de 2026, el waiver para la dispensa del cumplimiento del Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) requerido en el contrato de deuda. Con fecha 12 de marzo de 2026, la Sociedad ha recibido comunicación por parte de la entidad bancaria Caixabank, S.A. en la cual se le deniega el waiver solicitado de dispensa del cumplimiento y de ahí la reclasificación de la totalidad de la totalidad de la deuda a corto plazo.

Con fecha 13 de febrero de 2026, la Sociedad ha formalizado una ampliación de la póliza de crédito por importe de 1.236.000 euros quedando establecido en un total de 11.764.000 euros.

El 23 de marzo de 2026, la Sociedad formaliza prórroga de vencimiento de la póliza de crédito con Banca March hasta el 31 de diciembre de 2029.

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de la formulación de estas cuentas anuales no se han producidos hechos posteriores adicionales a los comentados.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

22. Honorarios de auditores de cuentas

Durante el ejercicio 2025 y 2024, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte Auditores, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	2025	2024
Servicios de auditoría	31.321	30.262
Servicios distintos de la auditoría	-	-
Servicios exigidos por la normativa aplicable	-	-
Otros servicios de verificación	-	-
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios	1.575	1.575
Total servicios de auditoría	32.896	31.837

23. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (LEY 11/2009)

En cumplimiento del artículo de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	(46.903)	(46.903)
B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19 %, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen	-	-
C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	-	-
D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, del 19% o al tipo general.	-	-
E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	-	-
F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	16 de febrero de 2016	16 de febrero de 2016
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Ver Nota 6	Ver Nota 6

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-	-
---	---	---

(*) La Sociedad no tiene participación en el capital de la entidad a la que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la ley.

La Sociedad Cotiza en BME Growth de BME MTF Equity desde el 6 de abril de 2018.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

1. Exposición fiel del negocio y actividades principales

La actividad de SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, consistente en el alquiler de sus propiedades, mediante contratos de arrendamiento. Desde el 3 de octubre de 2017, la Sociedad está acogida al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2018. La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y su domicilio social se encuentra en la calle Serrano 61 de Madrid.

La Sociedad se ha dedicado al alquiler del Centro Comercial ABC sito en la calle Serrano 61 con el que ha obtenido un resultado satisfactorio de su explotación. Las perspectivas futuras de las rentas sitúan a la Sociedad en una línea de obtención de ingresos que tendrán un reflejo positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El Consejo de Administración de la Sociedad desarrolla su actividad conforme a las normas internas recogidas en los Estatutos Sociales.

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

Para el ejercicio 2026, el Consejo de Administración seguirá centralizando sus esfuerzos en la reducción y control de los gastos así como la optimización de la actividad del centro comercial. Tras la negativa por parte de Caixabank en la dispensa del cumplimiento del Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD), la Sociedad está planteando el estudio de vías alternativas de financiación.

2. Magnitudes financieras

En el ejercicio 2025, las ventas netas de la Sociedad fueron de 5.265.416 euros (4.911.105 euros en el ejercicio 2024) (incluyendo la linealización y la garantía de rentas y refacturaciones de gastos a arrendatarios), gracias a la consolidación de los inquilinos en la inversión inmobiliaria adquirida por la Sociedad. El resultado de explotación, antes de amortización, fue de un beneficio de 1.456.402 euros en el ejercicio 2025 (1.421.158 euros en el ejercicio 2024) y el resultado del ejercicio 2025 ascendió a unas pérdidas de 1.491.314 euros (unas pérdidas de 1.878.159 euros en el ejercicio 2024).

3. Investigación y desarrollo

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, ésta no ha realizado ningún tipo de gasto en actividades relacionadas con investigación y desarrollo.

4. Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad es titular de 17.488 acciones cuyo precio medio asciende a 20,965 euros por acción (a 31 de diciembre de 2024 era titular de 17.434 acciones a un precio medio de 21,969 euros por acción).

5. Política de Dividendos

Desde el 3 de octubre de 2017, la Sociedad está acogida al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2018.

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuable a los accionistas. Los estatutos de las SOCIMIS no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

La propuesta de distribución del resultado para el presente ejercicio es la siguiente:

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

	31 de diciembre de 2025
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	(1.491.314)
	(1.491.314)
Aplicación	
Reserva Legal	-
Dividendos	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.491.314)
	(1.491.314)

6. Uso de instrumentos financieros

La Sociedad no ha contratado, ni de los contratos firmados durante el ejercicio han surgido, instrumentos financieros que debieran estar contabilizados.

7. Gestión de riesgos financieros

La Sociedad tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

El principal riesgo para la consecución de los objetivos de la Sociedad es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero.

Los principales riesgos financieros y los procedimientos para su gestión son los siguientes:

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y, ya que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

(ii) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en euros. Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no mantiene instrumentos financieros de cobertura para mitigar el riesgo de oscilaciones en los tipos de interés, si bien la dirección considera que este impacto no sería significativo.

(iii) Riesgo de mercado

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones del inmueble o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, indirectamente, en la valoración del activo de la Sociedad.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes.

Al 31 de diciembre de 2025, la ocupación del inmueble es del 96,09%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 7,08 años para los contratos de larga duración y 1,05 años para los contratos de corta duración.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, la Sociedad se cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

Por lo tanto, la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad se realiza enfocada en la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Los Administradores de la Sociedad realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

Los importes que se muestran en la siguiente tabla corresponden a los flujos de efectivo esperados sin descontar. Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

Al 31 de diciembre de 2025	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	500.070	-	-	-	500.070
Deudas con entidades de crédito	25.184.661	-	10.509.520	-	35.694.181
Otras cuentas a pagar	301.916	47.030	38.315	418.420	805.681
Total	25.986.647	47.030	10.547.835	418.420	36.999.932

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

Al 31 de diciembre de 2024	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	364.652	-	-	-	364.652
Deudas con entidades de crédito	29.514.044	-	6.059.310	-	35.573.354
Otras cuentas a pagar	530.996	77.344	-	411.034	1.019.374
Total	30.409.692	77.344	6.059.310	411.034	36.957.380

d) Riesgo medioambiental

El cambio climático conlleva profundos cambios en la economía, lo que provoca la necesidad de estar cada vez más atento a sus impactos sobre la evolución financiera y no financiera de las empresas. Las mayores cuestiones asociadas a estos cambios han llevado a unos objetivos muy ambiciosos que implican transformaciones radicales, alineadas con los ODS (Objetivos de Desarrollo Sostenible) de Naciones Unidas.

En este sentido, la Sociedad a través del Consejo de Administración lleva a cabo la toma de decisiones en materiales medioambientales, de sostenibilidad y cambio climático.

Finalmente, la Sociedad, está avanzando en el desarrollo de actuaciones que mejoren la sostenibilidad y gestión medioambiental de los inmuebles, principalmente, en materia de ahorro energético, energías limpias y compras sostenibles.

e) Riesgo de continuidad

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad presenta unas pérdidas de 1.491.314 euros, al igual que incurría en pérdidas en los ejercicios 2024 y 2023. Asimismo, a 31 de diciembre de 2025, el fondo de maniobra resulta negativo en 25.268.412 euros como consecuencia, fundamentalmente, de la clasificación en el pasivo corriente de la totalidad de la deuda financiera, dado que a la Sociedad con fecha 12 de marzo de 2026 se le ha denegado el waiver correspondiente por parte de la entidad financiera Caixabank, S.A. relacionado con el cumplimiento de la obligación de mantenimiento de un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda el cual a la fecha no cumple.

Conforme a la previsión de tesorería realizada, la Sociedad generará flujos de caja con sus operaciones en cuantía suficiente para atender sus obligaciones de pago corrientes y, en particular, sus obligaciones derivadas del mencionado contrato de crédito, si bien, tal y como se indica en la Nota 2.f los Administradores están buscando alternativas de financiación que garanticen la continuidad de las operaciones,, motivo por el cual los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

f) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista, tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el desarrollo del Régimen SOCIMI se ha llevado a cabo,

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2025 se cumplen todos los requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

8. Información sobre el Pago a proveedores

Conforme a lo establecido por la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2025 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido, aunque casi la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado.

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	18,32	13,06
Ratio de operaciones pagadas	17,96	13,32
Ratio de operaciones pendientes de pago	23,32	9,30
	Euros	Euros
Total pagos realizados	2.637.387	2.930.802
Total pagos pendientes	187.693	198.583

Detectado que el ratio de operaciones pagadas ha sido superior al establecido por Ley, superando los 60 días, el consejo de Administración de la Sociedad está tomando las medidas adecuadas para volver a un ratio de operaciones pagadas inferior a los 60 días.

A continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	2025	2024
Volumen monetario (miles de euros)	2.634,94	2.902,25
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	99,91%	99,03%
Número de facturas	569	593
Porcentaje sobre el total de facturas	98,61%	97,53%

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

9. Personal

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

La distribución del personal por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	
	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	
	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

Durante el ejercicio 2025 y 2024, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

10. Acontecimientos significativos posteriores al cierre

La Sociedad ha solicitado con fecha posterior al cierre del ejercicio, el 24 de febrero de 2026, el waiver para la dispensa del cumplimiento del Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) requerido en el contrato de deuda. Con fecha 12 de marzo de 2026, la Sociedad ha recibido comunicación por parte de la entidad bancaria Caixabank, S.A. en la cual se le deniega el waiver solicitado de dispensa del cumplimiento y de ahí la reclasificación de la totalidad de la totalidad de la deuda a corto plazo.

Con fecha 13 de febrero de 2026, la Sociedad ha formalizado una ampliación de la póliza de crédito por importe de 1.236.000 euros quedando establecido en un total de 11.764.000 euros.

El 23 de marzo de 2026, la Sociedad formaliza prórroga de vencimiento de la póliza de crédito con Banca March hasta el 31 de diciembre de 2029.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
2025**

El Consejo de Administración de la sociedad SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. en fecha 25 de marzo 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 y el Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito habiendo sido visadas todas las páginas por los Administradores a efectos de identificación.

FIRMANTES

FIRMA

D^a María Bernabeu de Yeste Benitez
Consejero

D. Ignacio Montero Ezpondaburu
Consejero

D. José Fernando Cuevas Porres
Consejero