Madrid, 28 de octubre de 2026

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre Abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020, modificada por la Circular 2/2022, relativa a la información que deben suministrar las empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en su conocimiento la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis (6) meses, finalizado el 30 de junio de 2026, junto con el informe de una revisión limitada del auditor de cuentas de la Sociedad. Se adjuntan a la presente como **Anexo**.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020, modificada por la Circular 2/2022, del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. Ignacio Montero Ezpondaburu

Presidente del consejo de administración

Serrano 61
Desarrollo SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, junto con el informe de revisión limitada

26 de octubre de 2026

Deloitte Auditores, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
www.deloitte.es

INFORME DE REVISION LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los Accionistas de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2026, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las Notas explicativas correspondientes al período de seis meses terminado en dicha fecha (denominados conjuntamente "los estados financieros intermedios"). Los Administradores son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 2.a. de las Notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoria. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2026, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Deloitte Auditores, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 13.650, sección 8ª, folio 188, hoja M-54414, inscripción 96ª. C.I.F.: B-79104469
Domicilio social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020, Madrid.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo detallado en las Notas explicativas 2.f y 14.a, en las que se indica que la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 23.227.739 euros al 30 de junio de 2026. Este fondo de maniobra negativo es consecuencia de la clasificación al pasivo corriente del saldo dispuesto del contrato de crédito suscrito con Caixabank por importe de 23.290.505 euros, en base a la proyección realizada por los administradores del ratio del servicio de la deuda y su incumplimiento previsto al 31 de diciembre de 2026. En estas condiciones, los Administradores continúan en negociaciones con la entidad bancaria y continúan realizando acciones en búsqueda de alternativas adicionales de financiación.

Estos hechos indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad como empresa en funcionamiento. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los Administradores de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio de 2022 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE AUDITORES, S.L.

Marta Graña Santomé

26 de octubre de 2026

RWYVV90019

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2026(*)	31/12/2025
ACTIVO NO CORRIENTE		**79.798.133**	**80.521.123**
Inmovilizado material	**5**	**22.708**	**26.107**
Inversiones inmobiliarias	**6**	**79.304.789**	**79.937.342**
Inversiones financieras a largo plazo	**7, 8**	**431.178**	**462.358**
Otros activos financieros		431.178	462.358
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo	**7, 9**	**39.458**	**95.316**
ACTIVO CORRIENTE		**923.122**	**718.235**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**7, 9**	**248.364**	**309.583**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 9	207.620	233.430
Deudores Varios		40.744	76.153
Inversiones financieras a corto plazo	**7,8**	**52.106**	**-**
Periodificaciones a corto plazo		**42.705**	**42.705**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**10**	**579.947**	**365.947**
TOTAL ACTIVO		**80.721.255**	**81.239.358**

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 24 son parte integrante del balance intermedio a 30 de junio de 2026.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2026(*)	31/12/2025
PATRIMONIO NETO		**43.362.715**	**44.239.426**
FONDOS PROPIOS		**43.362.715**	**44.239.426**
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**	**(11.879.236)**	**(10.387.922)**
Reservas	**11**	**218.176**	**218.176**
Reserva Legal		265.079	265.079
Otras reservas		(46.903)	(46.903)
Acciones Propias	**11**	**(366.227)**	**(366.227)**
Resultado del ejercicio	**12**	**(876.711)**	**(1.491.314)**
PASIVO NO CORRIENTE		**13.207.679**	**11.013.285**
Deudas a largo plazo	**7,14**	**13.207.679**	**11.013.285**
Deudas con entidades de crédito	20	12.706.520	10.509.520
Otras (Fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)		501.159	503.765
PASIVO CORRIENTE		**24.150.861**	**25.986.647**
Provisiones a corto plazo	**13**	**75.193**	**-**
Deudas a corto plazo	**7,14**	**23.592.791**	**25.486.577**
Deudas con entidades de crédito		23.290.505	25.184.661
Otras (Fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)		302.286	301.916
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**7,14**	**482.877**	**500.070**
Proveedores	7,14	337.318	370.236
Otras deudas con Administraciones Públicas	14	145.559	129.834
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	14	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**80.721.255**	**81.239.358**

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 24 son parte integrante del balance intermedio a 30 de junio de 2026.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	30/06/2026(*)	30/06/2025(*)
Importe neto de la cifra de negocios	**16.a**	**2.361.514**	**2.234.274**
Prestaciones de servicios		2.361.514	2.234.274
Otros ingresos de explotación	**16.b**	**122.654**	**349.185**
Gastos de personal	**16.d**	**(20.656)**	**(21.377)**
Sueldos, salarios y asimilados		(17.054)	(16.055)
Cargas sociales		(3.602)	(5.322)
Otros gastos de explotación	**16.e**	**(1.883.181)**	**(1.846.453)**
Servicios exteriores		(1.349.963)	(1.310.752)
Tributos		(533.218)	(535.701)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones		-	-
Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	**5,6**	**(635.952)**	**(635.580)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(55.621)**	**80.049**
Gastos financieros	17	(821.090)	(892.676)
RESULTADO FINANCIERO		**(821.090)**	**(892.676)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(876.711)**	**(812.627)**
Impuesto sobre beneficios	**15**	**-**	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(876.711)**	**(812.627)**

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresado en euros)

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

	30 de junio de 2026 (*)	30 de junio de 2025 (*)
Resultado del ejercicio	**(876.711)**	**(812.627)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	**-**	**-**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	**-**	**-**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**(876.711)**	**(812.627)**

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO
(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 inicial 30.06.2025	**5.000.014**	**218.176**	**51.266.699**	**(10.387.922)**	**(366.227)**	**(812.627)**	**44.918.113**
Operaciones con socios o propietarios							
- Reparto del resultado	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(678.687)	(678.687)
Saldo final 31.12.2025	**5.000.014**	**218.176**	**51.266.699**	**(10.387.922)**	**(366.227)**	**(1.491.314)**	**44.239.426**
Saldo final 31.12.2025	**5.000.014**	**218.176**	**51.266.699**	**(10.387.922)**	**(366.227)**	**(1.491.314)**	**44.239.426**
Operaciones con socios o propietarios				-			-
- Reparto del resultado	-	-	-	(1.491.314)	-	1.491.314	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(876.711)	(876.711)
Saldo final 30.06.2026(*)	**5.000.014**	**218.176**	**51.266.699**	**(11.879.236)**	**(366.227)**	**(876.711)**	**43.362.715**

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresado en Euros)

	Notas	30 de junio 2026(*)	30 de junio 2025(*)
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(876.711)	(812.627)
Ajustes del resultado:			
- Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material	5, 6	635.952	635.580
- Variación de provisiones	9, 13	75.193	76.735
- Ingresos financieros	17	-	-
- Gastos financieros	17	821.090	892.676
- Otros gastos financieros no asociados a la deuda		-	-
Cambios en el capital circulante:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	9	117.077	136.483
- Acreedores y otras cuentas a pagar	14	(17.194)	118.110
- Otros activos y pasivos corrientes	7	(51.736)	(193.399)
- Otros activos y pasivos no corrientes	7	28.575	25.350
- Ajustes resultados de ejercicios anteriores		-	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Cobro de intereses	17	-	-
- Pagos de intereses	17	(474.022)	(659.283)
Flujos de efectivo de actividades de explotación		**258.224**	**219.625**
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones:			
- Inversiones inmobiliarias	6	-	(69.396)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		**-**	**(69.396)**
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión: Deudas con entidades de crédito	20	2.197.000	1.921.000
- Amortización: Deudas con entidades de crédito		(2.241.224)	(2.134.716)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
- Adquisición de acciones propias	11	-	(1.077)
Flujos de efectivo de actividades de financiación		**(44.224)**	**(214.793)**
Variación neta de efectivo o equivalentes		**214.000**	**(64.564)**
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	**10**	**365.947**	**558.498**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	**10**	**579.947**	**493.934**

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(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 16/012, 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 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 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, se han cumplido los requisitos en tiempo y forma.

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 de los estados financieros intermedios

a) Marco normativo de información financiera e Imagen fiel

Los estados financieros intermedios 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 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.

Estos estados financieros intermedios han sido preparados y formulados en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 “Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil”, publicada el 24 de julio de 2018.

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 los estados financieros intermedios 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).

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).

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance intermedio, de la cuenta de resultados intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, algunas partidas de estos estados intermedios se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas explicativas a los estados financieros intermedios.

e) Comparación de la información

La información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

f) Principio de empresa en funcionamiento

El contrato de financiación existente con CaixaBank incluye la obligación de, entre otros, el mantenimiento de un Ratio LTV y 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 la Sociedad cumplía con el ratio LTV (Loan to Value), sin embargo, el ratio financiero RCSD no se cumplió, motivo por el cual los Administradores reclasificaron la deuda a corto plazo. Con posterioridad al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad solicitó la dispensa por parte de Caixabank, S.A, para que les eximiese del cumplimiento del Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda, la cual fue denegada con fecha 12 de marzo de 2026. Asimismo, los Administradores de la Sociedad han realizado una proyección del cálculo previsto al 31 de diciembre de 2026, en base al cual, prevén también incumplir el citado ratio. A tales efectos, las obligaciones establecidas en el contrato de financiación deberán ser cumplidas en los términos y condiciones establecidos en el mismo, pudiendo ser exigibles en caso de solicitud por parte de la entidad financiera. A fecha de cierre de 30 de junio de 2026, la Sociedad todavía no ha obtenido dicha dispensa para el ejercicio 2026 motivo por el cual los Administradores mantienen el importe del principal pendiente de pago reclasificado en el corto plazo. Al 30 de junio de 2026 el fondo de maniobra resulta negativo por importe de 23.227.739 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 estos estados financieros intermedios 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 así como de las cuotas anuales del préstamo. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad se encuentran evaluando nuevas vías de financiación, vía ampliación de la línea de crédito existente o nuevas fuentes de financiación alternativa que garanticen la continuidad de las operaciones en el largo plazo.

g) Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2025.

3. Criterios contables

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de estos estados financieros intermedios son los siguientes:

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.

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:

	Vida Útil (Años)
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.

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 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 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025, 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.

3.7 Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

a. Pasivos financieros a coste amortizado: 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 crédito 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.

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 contrapestración 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.

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.

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 30 de junio de 2026 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

Los estados financieros intermedios 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.

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 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 30 de junio de 2026, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en euros. Al 30 de junio de 2026 la Sociedad no mantiene instrumentos financieros de cobertura para mitigar el riesgo de oscilaciones en los tipos de interés.

(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.

Al 30 de junio de 2026, la ocupación del inmueble es del 99,06% (96,09% a cierre de 31 de diciembre de 2025) con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 6,52 años para los contratos de larga duración y 1,11 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 30 de junio de 2026	**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	482.877	-	-	-	482.877
Deudas con entidades de crédito	23.290.505	-	12.706.520	-	35.997.025
Otras cuentas a pagar	302.286	49.983	36.357	414.819	803.445
Total	**24.075.668**	**49.983**	**12.742.877**	**414.819**	**37.283.347**

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**	**35.999.932**

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 materia 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 30 de junio de 2026 la Sociedad presenta unas pérdidas de 876.711 euros (a 31 de diciembre de 2025 la Sociedad presentaba unas pérdidas de 1.491.314 euros). Asimismo, a 30 de junio de 2026 el fondo de maniobra resulta negativo en 23.227.739 euros (a 31 de diciembre de 2025 resultaba negativo en 25.268.412 euros) como consecuencia, fundamentalmente, de la clasificación en el pasivo corriente

de la deuda financiera con Caixabank. Con fecha 12 de marzo de 2026 se le denegó a la Sociedad el waiver correspondiente al ejercicio 2025 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. A 30 de junio de 2026 los Administradores de la Sociedad han realizado una proyección del cálculo previsto a 31 de diciembre de 2026, en base a la cual prevén también incumplir el citado ratio. La línea de crédito concedida con Banca March tiene un vencimiento hasta el 31 de diciembre de 2029.

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, en caso necesario, se evaluará la búsqueda de vías de financiación alternativas que garanticen la continuidad de las operaciones, motivo por el cual los Administradores han formulado los presentes estados financieros intermedios 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, 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 30 de junio de 2026 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.

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Posición de deuda neta (Deuda con entidades de crédito – Efectivo)	35.417.078	35.328.234
Patrimonio Neto	43.362.715	44.239.426
% Posición neta de deuda / Patrimonio Neto	81,68%	79,86%

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 31.12.2025		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(263.752)	(263.752)
Valor contable	**26.107**	**26.107**
Dotación para amortización	(3.399)	(3.399)
Saldo a 30.06.2026		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(267.151)	(267.151)
Valor contable	**22.708**	**22.708**

	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**

Durante el período comprendido entre el 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

b) Inmovilizado material situado en el extranjero

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no tiene inmovilizado material ubicado en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

La Sociedad no tiene bienes y aplicaciones informáticas totalmente amortizadas al 30 de junio de 2026.

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 no se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de ciertos elementos a 30 de junio de 2026.

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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Total
Saldo a 31.12.2025				
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**
Altas	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(432.903)	(199.650)	(632.553)
Saldo a 30.06.2026	**55.566.675**	**19.399.934**	**4.338.180**	**79.304.789**
Coste	55.566.675	28.060.841	7.702.393	91.329.909
Amortización acumulada	-	(8.660.907)	(3.364.213)	(12.025.120)
Valor neto contable	**55.566.675**	**19.399.934**	**4.338.180**	**79.304.789**

La Sociedad no ha realizado mejoras de inversiones inmobiliarias durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

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

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	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
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, en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, realizó mejoras de inversiones inmobiliarias durante el periodo por importe de 87.486 euros.

A 30 de junio de 2026, la superficie total alquilable de 15.721,82 m2, y se compone de 3 edificios diferentes y 4 plantas de parking con 265 plazas de aparcamiento en total. El porcentaje de ocupación del activo es del 99,06%. El activo se compone de 41 locales, de los cuales 11 están ocupados por inquilinos fijos, representando un 86,62 % del centro, y 24 locales alquilados a pop-ups ocupados actualmente, representando un 12,45% 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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 no 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 fue 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.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y el período comprendido hasta el 30 de junio de 2026, 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 a 31 de diciembre de 2025 de 88.000.000 euros (88.200.000 euros a 31 de diciembre de 2024).

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2026 y 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 las inversiones inmobiliarias.

e) 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 14).

f) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

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

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Ingresos por arrendamiento	2.361.514	2.234.274
Otros ingresos y gastos vinculados al arrendamiento	-	180.363
Refacturación de gastos	122.654	168.822
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(2.519.134)	(2.482.033)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(841.745)	(914.053)

(*) 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:

a) Activos financieros:

A 30 de junio de 2026	A largo plazo	A corto plazo	Total
Activos financieros a coste amortizado			
Depósitos y fianzas (Notas 8)	431.178	52.106	483.284
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Notas 9)	39.458	248.364	287.822
Total	**470.636**	**300.470**	**771.106**

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**

b) Pasivos financieros:

A 30 de junio de 2026				A largo plazo
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 14)	12.706.520	-	501.159	13.207.679
Total	**12.706.520**	**-**	**501.159**	**13.207.679**

A 30 de junio de 2026				A corto plazo
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 14)	23.290.505	482.877	302.286	24.075.668
Total	**23.290.505**	**482.877**	**302.286**	**24.075.668**
Total pasivos financieros	**35.997.025**	**482.877**	**803.445**	**37.283.347**

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 14)	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 14)	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**

7.2 Análisis por vencimientos

	Activos financieros							
	2026*	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**Años posteriores**	**Total**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9)	136.649	111.714	39.458	-	-	-	-	287.821
Otros activos financieros (Nota 8)	52.106	11.053	18.000	10.723	3.600	-	387.802	483.284
Total	**188.755**	**122.767**	**57.458**	**10.723**	**3.600**	**-**	**387.802**	**771.105**

	Pasivos financieros							
	2026*	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**Años posteriores**	**Total**
Proveedores y otras cuentas a pagar (Nota 14)	482.877	-	-	-	-	-	-	482.877
Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	23.290.505	-	-	12.706.520	-	-	-	35.997.025
Otros pasivos financieros (Nota 14)	302.286	24.563	25.420	26.255	10.102	-	414.819	803.445
Total	**24.075.668**	**24.563**	**25.420**	**12.732.775**	**10.102**	**-**	**414.819**	**37.283.347**

*Incluye los vencimientos correspondientes al segundo semestre de 2026.

8. Inversiones financieras

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Depósitos y fianzas	483.284	462.358
Inversiones financieras	**483.284**	**462.358**

El epígrafe "Depósitos y 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:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Linealización de las rentas a largo plazo	39.458	95.316
	39.458	**95.316**
Clientes por ventas y prestación de servicios	95.905	123.991
Linealización de las rentas a corto plazo	111.714	109.439
Anticipos a Proveedores	19.546	54.954
Deudores	21.199	21.199
	248.364	**309.583**
Total	**287.822**	**404.899**

Adicionalmente, a 30 de junio de 2026 y 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.

Los valores contables de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" están denominados en Euros.

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.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Tesorería	579.947	365.947
	579.947	**365.947**

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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 está formado por 5.000.014 acciones nominativas, representadas mediante anotaciones en cuenta, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Igualmente, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son las siguientes:

30 de junio de 2026 y 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%
LESMA SERVICIOS AEROPORTUARIOS	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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2025	5.000.014	5.000.014	51.266.699	56.266.713
Otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2026	**5.000.014**	**5.000.014**	**51.266.699**	**56.266.713**

	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**

b) Acciones propias en patrimonio

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 INVERSIS, S.A., que presta servicios de asesoramiento y servicios bancarios (en adelante, "INVERSIS" 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 30 de junio de 2026 la sociedad posee 17.488 acciones propias (a 31 de diciembre de 2025 la sociedad mantenía el mismo número de acciones propias) a un precio medio de 20,942 euros por acción. Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de junio de 2026 por importe de 366.227 euros.

c) Reservas

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Reserva Legal	265.079	265.079
Otras Reservas	(46.903)	(46.903)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(11.879.236)	(10.387.922)
	(11.661.060)	**(10.169.746)**

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.

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 30 de junio de 2026 la reserva legal asciende a un importe de 265.079 euros (mismo importe a fecha 31 de diciembre de 2025), no estando, por tanto, dotada 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 2025) 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, 2024 y 2025, 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 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025 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:

Cálculo de las ganancias / (pérdidas) básicas y diluidas	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Beneficio / (pérdida) neto	(876.711)	(812.627)
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	5.000.014	5.000.014
Número medio de acciones propias en cartera	17.488	17.488
Beneficio / (pérdida) Básico por Acción (euros)	(0,175)	(0,163)
Beneficio / (pérdida) diluido por Acción (euros)	(0,175)	(0,163)

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 los estados financieros intermedios y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos.

12. Resultado del ejercicio

Propuesta de aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado presentado a la Junta General de Accionistas y aprobado en la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2026 correspondiente al ejercicio 2025 fue el siguiente:

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

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. Provisiones a corto plazo

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Otros tributos	75.193	-
	75.193	**-**

El saldo provisionado a 30 de junio de 2026 se corresponde con la periodificación del gasto estimado por el impuesto sobre el IAE y Tasa de Residuos para el ejercicio 2026. Durante el ejercicio 2026, la sociedad se ha adherido a la forma de pago mediante cuotas mensuales del IBI.

14. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los débitos y partidas a pagar a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	12.706.520	10.509.520
Fianzas	501.159	503.765
Total	**13.207.679**	**11.013.285**

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	23.290.505	25.184.661
Proveedores	337.318	370.236
Otras deudas a corto plazo - Fianzas	302.286	301.916
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	145.559	129.834
	24.075.668	**25.986.647**
Total débitos y partidas a pagar	**37.283.347**	**36.999.932**

a) 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 período 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 30 de junio de 2026 es de 23.290.505 euros (25.184.661 euros a 31 de diciembre de 2025). Los intereses se pagan trimestralmente. A 30 de junio de 2026 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 472.953 euros (626.759 euros durante el ejercicio 2025).

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 cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no cumplía dicho ratio, por este motivo, la Sociedad solicitó 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 el 12 de marzo de 2026, motivo por el cual se reclasificó la deuda a corto plazo. Asimismo, a este respecto al cierre del 30 de junio de 2026 los Administradores han realizado una proyección del cálculo del cumplimiento de los mencionados ratios en base a la cual prevén que el ratio referido al flujo de caja no se va a cumplir a 31 de diciembre de 2026.

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. Con fecha 24 de julio de 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 octava ampliación de la póliza de crédito por importe de 950.000 euros. Con fecha 13 de febrero de 2026 la Sociedad ha formalizado una novena ampliación de la póliza de crédito por importe de 1.236.000 euros. Con fecha 7 de mayo de 2026 la Sociedad ha formalizado una décima ampliación de la póliza de crédito por importe de 1.000.000 euros.

Con fecha 23 de marzo de 2026, la Sociedad ha suscrito una adenda modificativa al plazo de vencimiento del crédito concedido por Banca March, pasando a ser el nuevo vencimiento el 31 de

diciembre de 2029. Por este motivo, el préstamo que se mantiene en balance se considera a fecha 30 de junio de 2026 a largo plazo.

A fecha de 30 de junio 2026, se ha dispuesto un total de 2.197.000 euros de la línea de crédito formalizada entran la Sociedad y Banca March, siendo el total dispuesto a fecha de formulación de 12.706.520 euros y quedando un importe pendiente de disposición que asciende a 57.480 euros a 30 de junio de 2026.

Los gastos financieros de la deuda con Caixabank ascienden a 472.953 euros (626.759 euros a 30 de junio de 2025) y de la línea de crédito con Banca March ascienden a un total de 317.525 euros (235.458 euros a 30 de junio 2025), así mismo, existen 30.612 euros correspondientes a otros gastos financieros (30.459 euros a 30 de junio de 2025). El total de gastos financieros registrados a 30 de junio de 2026 asciende a un total de 821.090 euros (892.676 euros a 30 de junio de 2025). Estos gastos financieros se corresponden con los intereses pagados y devengados a lo largo del ejercicio (Nota 17).

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, propiedad de la Sociedad (véase Nota 6), en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo. El préstamo 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.

b) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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.

15. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el resultado antes de impuestos del periodo de seis meses finalizado del 30 de junio de 2026 y 2025 y la base imponible del impuesto sobre beneficios para esos periodos son las siguientes:

					30 de junio de 2026
			Cuenta de pérdidas y ganancias	**Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto**	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			**(876.711)**		
	Aumentos	**Disminuciones**		**Aumentos**	**Disminuciones**
Impuesto sobre Sociedades					
Diferencias permanentes					
Diferencias temporarias					
Base imponible (resultado fiscal)			**(876.711)**		

					30 de junio de 2025
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(812.627)		
	Aumentos	Disminuciones		Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades					
Diferencias permanentes					
Diferencias temporarias					
Base imponible (resultado fiscal)			(812.627)		

Los saldos deudores con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Pasivos		
Hacienda Pública acreedora por IVA	(142.706)	(126.413)
Hacienda Pública acreedora por Seguridad Social	(409)	(2.197)
Hacienda Pública acreedora por IRPF y otros conceptos	(2.444)	(1.224)
Total pasivos	**(145.559)**	**(129.834)**

No hay bases imponibles pendientes de compensar al 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025.

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 relación con el IVA e IRPF y el Impuesto de Sociedades. Al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 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 los estados financieros intermedios adjuntos.

16. 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 se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	**30 de junio de 2026**	**30 de junio de 2025**
Madrid	100%	100%

Actividad	30 de junio de de 2026	30 de junio de 2025
Arrendamiento de inmuebles	2.012.256	1.904.224
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	349.258	330.050
	2.361.514	**2.234.274**

b) Otros ingresos de explotación

Los ingresos registrados en este epígrafe por importe de 122.654 euros (349.185 euros en el período correspondiente al 30 de junio de 2025) corresponden a las repercusiones a los arrendatarios de los gastos asumidos por la Sociedad y que pertenecen a los mismos (ver Nota 6.f.).

c) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

No se han realizado transacciones en moneda extranjera durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 ni durante el ejercicio 2025.

d) Gastos de personal

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Sueldos y salarios	17.054	16.055
Seguridad social	3.602	5.322
Otras cargas sociales	-	-
	20.656	**21.377**

El número medio de empleados en el periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2026 y 2025 es el siguiente:

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	**1**

La distribución del personal por sexos al 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	30 de junio de 2026	
	Mujeres	Total
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	**1**

	30 de junio de 2025	
	Mujeres	Total
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	**1**

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 y 2025 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 intermedia es el siguiente:

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	192.528	177.033
Servicios de profesionales independientes	604.099	616.944
Primas de seguros	23.657	21.049
Servicios bancarios y similares	9.505	6.307
Publicidad y Relaciones Públicas	40.348	49.205
Suministros	111.316	97.337
Otros servicios	368.510	342.877
	1.349.963	**1.310.752**
Otros gastos de gestión corriente	**-**	**-**
Tributos	**533.218**	**535.701**
	1.883.181	**1.846.453**

17. Resultado financiero

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

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Gastos financieros:		
Intereses de Préstamos con entidades de crédito	(472.953)	(626.759)
Intereses de Préstamos con entidades vinculadas	(317.525)	(235.458)
Otros	(30.612)	(30.459)
	(821.090)	**(892.676)**
Resultado financiero	**(821.090)**	**(892.676)**

18. 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:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Menos de 1 año	2.071.428	3.277.086
Entre 1 y 5 años	5.793.376	6.154.519
Más de 5 años	21.706.683	22.393.146

19. 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 período hasta el 30 de junio de 2026 y el 31 de diciembre de 2025.

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, hasta el 30 de junio de 2026 y durante 2025.

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

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 30 de junio de 2026 y el 31 de diciembre de 2025 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 en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los miembros del Consejo de Administración

En el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2026 los miembros del Consejo de Administración de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. no han comunicado a los demás miembros

del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudiera tener con el interés de la Sociedad.

20. 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

Se presenta a continuación los importes de las operaciones con sociedades del grupo y partes vinculadas en concepto de "disposición de línea de créditos":

A 30 de junio de 2026	**Deuda parte vinculada**
Banca March, S.A.	12.706.520
Total	**12.706.520**

A 30 de junio de 2026	**Gastos financieros con partes vinculadas**
Banca March, S.A.	317.525
Total	**317.525**

A 30 de junio de 2025	**Deuda parte vinculada**
Banca March, S.A.	7.980.310
Total	**7.980.310**

A 30 de junio de 2025	**Gastos financieros con partes vinculadas**
Banca March, S.A.	235.458
Total	**235.458**

21. 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 los estados financieros intermedios respecto a información de cuestiones medioambientales.

22. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 30 de julio de 2026; la Sociedad formalizó una ampliación de la póliza de crédito con Banca March por importe de 862.000 euros quedando establecido en un total de 13.626.000 euros.

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de la formulación de estos estados financieros intermedios no se han producido hechos posteriores adicionales a los comentados.

23. Honorarios de auditores de cuentas

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 y al 30 de junio de 2025, 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, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Servicios de auditoría	9.325	8.966
Servicios distintos de la auditoría	-	-
Servicios exigidos por la normativa aplicable	-	-
Otros servicios de verificación	-	-
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios	-	-
Total servicios de auditoría	**9.325**	**8.966**

24. 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	**30 de junio de 2026**	**31 de diciembre de 2025**
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
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.	-	-

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

El Consejo de Administración de la sociedad SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. en fecha 26 de octubre 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 los presentes Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES	**FIRMA**
Dª. María Bernabéu de Yeste Benítez Consejero	
D. Ignacio Montero Ezpondaburu Consejero	
D. José Fernando Cuevas Porres Consejero	