

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER SOCIMI, S.A.
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7. 4ª Planta
28020 Madrid. España
info@saintcroixhi.com
www.saintcroixhi.com



En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en los artículos 227 y 228 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 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity modificada por la Circular 2/2024 de BME Scaleup de BME MTF Equity, **SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.U.** (en adelante, la “Sociedad”) pone en conocimiento del mercado la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Estados Financieros Semestrales e Informe de Gestión intermedio correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 (No auditado ni revisado por experto independiente).

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, se hace constar 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.

Madrid, 22 de julio de 2026.

Atentamente,

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**Estados Financieros Semestrales
e Informe de Gestión correspondientes
al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2026
(No auditado)**



Índice

Estados Financieros Semestrales	2
1. Actividad de la Sociedad	8
2. Legislación aplicable	10
3. Bases de presentación de los estados financieros intermedios	12
4. Distribución del resultado	14
5. Principios contables y normas de registro y valoración	14
6. Inmovilizado material	22
7. Inversiones inmobiliarias	23
8. Arrendamientos operativos	26
9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas	27
10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	29
11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	29
12. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros	29
13. Patrimonio Neto y Fondos propios	31
14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes	35
15. Instrumentos de cobertura	37
16. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	38
17. Garantías comprometidas con terceros	39
18. Administraciones públicas y situación fiscal	39
19. Ingresos y gastos	43
20. Operaciones y saldos con partes vinculadas	44
21. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección	47
22. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	47
23. Otra información	48
24. Información medioambiental	48
25. Información segmentada	49
26. Hechos posteriores al cierre	51
Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	52
Informe de gestión	56
1. Explicación de las cifras al 30 de junio de 2026	57
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	61
3. Información segmentada	62
4. Inversiones Inmobiliarias	64
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	65
6. Beneficios por acción al 30 de junio de 2026	66
7. Adquisición de acciones propias	66
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	66
9. Principales riesgos de la Sociedad	66
10. Perspectivas ejercicio 2026	68
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	68
12. Hechos posteriores	68
Diligencia de Formulación de Estados Financieros Intermedios	69



Saint Croix
Holding Immobilier,
Socimi, S.A.

Estados Financieros Semestrales

(no auditados)

30 de junio de 2026



SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.							
BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025							
(euros)							
	Notas de la Memoria	30/06/2026	31/12/2025		Notas de la Memoria	30/06/2026	31/12/2025
ACTIVO				PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE		558.025.396	554.774.007	PATRIMONIO NETO	13	316.923.871	324.350.983
Inmovilizado material	6	249.508	265.010	FONDOS PROPIOS			
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		249.508	265.010	Capital		267.577.040	267.577.040
Inversiones inmobiliarias	7	552.817.297	550.828.455	Capital escriturado		267.577.040	267.577.040
Inversiones inmobiliarias netas		552.817.297	550.828.455	Reservas		38.667.018	36.125.381
Inversiones financieras a largo plazo	9	4.958.591	3.680.542	Legal y estatutarias		16.853.805	14.895.836
Derivados	9 y 12	1.224.368	835.309	Otras reservas		21.813.213	21.229.545
Otros activos financieros		3.734.223	2.845.233	Resultado del ejercicio	4	9.154.452	19.579.687
				Ajustes por cambios de Valor	15	793.799	309.139
				Operaciones de cobertura		793.799	309.139
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos		731.562	759.737
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos		731.562	759.737
				PASIVO NO CORRIENTE		212.633.353	208.809.669
				Provisiones a largo plazo		26.076	26.076
				Deudas a largo plazo	14	212.607.277	208.783.593
				Deudas con entidades de crédito		207.049.052	203.029.333
				Derivados	12 y 15	430.569	526.170
ACTIVO CORRIENTE		17.189.656	34.465.496	Otros pasivos financieros		5.127.657	5.228.090
Existencias		25.995	40.021				
Anticipos a proveedores		25.995	40.021	PASIVO CORRIENTE		45.657.828	56.078.851
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	1.206.802	2.711.000	Provisiones a corto plazo		371.101	369.601
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		953.272	2.457.561	Deudas a corto plazo	14	34.696.705	49.008.151
Personal		662	572	Deudas con entidades de crédito		33.622.261	48.255.423
Activos por impuesto corriente	18.1	-	252.868	Otros pasivos financieros		1.074.444	752.728
Otros créditos con las Administraciones Públicas	18.1	252.868	-	Deudas empresas Grupo y asociadas corto plazo	9 y 20.2	5.042.050	-
Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo	9 y 20.2	-	11.564.197	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		5.547.972	6.701.099
Inversiones financieras a corto plazo	9	15.482.290	15.313.637	Proveedores		2.478.593	3.132.771
Instrumentos de patrimonio a corto plazo		15.227.046	14.676.509	Proveedores grupo		410.161	217.936
Otros activos financieros		255.244	637.128	Acreedores varios		1.860.408	2.233.819
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	474.569	4.836.642	Otras deudas con las Administraciones Públicas	18.1	247.296	-
Tesorería		474.569	4.836.642	Anticipos de clientes		551.514	1.116.573
TOTAL ACTIVO		575.215.052	589.239.503	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		575.215.052	589.239.503
Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante del balance al 30 de junio de 2026							



SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.			
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 30 DE JUNIO DE 2026			
(euros)			
	Notas de la Memoria	30/06/2026	30/06/2025
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	19.1	19.283.913	17.787.641
Arrendamiento de inmuebles		19.283.913	17.787.641
Otros ingresos de explotación	19.1	22.070	29.625
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		22.070	29.625
Gastos de personal	19.2	-199.851	-277.018
Sueldos, salarios y asimilados		-156.422	-234.103
Cargas sociales		-43.429	-42.915
Otros gastos de explotación	19.3	-2.129.633	-1.919.554
Servicios exteriores		-2.081.213	-1.846.590
Tributos		-48.420	-72.964
Amortización del inmovilizado	6 y 7	-5.367.667	-4.294.896
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	13 y 19.1	28.175	45.813
Excesos de provisiones		-	21.717
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	1.128.410	732.141
Resultados por enajenaciones y otras		1.128.410	732.141
Otros resultados		17.385	2.886
Gastos e ingresos excepcionales		17.385	2.886
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		12.782.804	12.128.355
Ingresos financieros		328.817	1.080.917
De valores negociables y otros instrumentos financieros		328.817	1.080.917
- En empresas del Grupo y asociadas	20.1	194.661	263.347
- En terceros		134.156	817.570
Gastos financieros	14	-4.244.975	-4.167.443
- En empresas del Grupo y asociadas		-7.984	-882
- En terceros		-4.236.991	-4.166.561
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9	550.537	2.242.431
Resultados de la cartera de negociación		550.537	2.242.431
RESULTADO FINANCIERO		-3.365.621	-844.095
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		9.417.183	11.284.260
Impuesto sobre beneficios	18	-262.731	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		9.154.452	11.284.260
Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante de la cuenta de resultados a 30 de junio de 2026			



SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.			
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2026 (HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2026)			
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS			
(euros)			
	Notas de la Memoria	30/06/2026	30/06/2025
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		9.154.452	11.284.260
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	13 y 15	484.661	1.068.168
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		484.661	1.068.168
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	-28.175	-28.175
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-28.175	-28.175
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		9.610.938	12.324.253
Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos a 30 de junio de 2026			



SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.								
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2026 (HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2026)								
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO								
(euros)								
	Capital (Nota 13)	Reserva legal (Nota 13)	Otras reservas (Nota 13)	Resultado del ejercicio (Nota 13)	Dividendo a Cuenta (Nota 4 y 13)	Subvenciones, donaciones y legados (Nota 13)	Ajustes por cambio de valor (Nota 15)	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	267.577.040	13.459.980	21.229.545	14.358.562	-10.000.000	816.088	-3.049.996	304.391.219
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	19.579.687	-	-56.352	3.359.135	22.882.470
Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.435.856	-	-14.358.562	10.000.000	-	-	-2.922.706
- Distribución del resultado del ejercicio 2024	-	1.435.856	-	-1.435.856	-	-	-	-
- Distribución de dividendos 2024	-	-	-	-12.922.706	-	-	-	-12.922.706
- Distribución de dividendos 2024 (a cuenta)	-	-	-	-	10.000.000	-	-	10.000.000
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	267.577.040	14.895.836	21.229.545	19.579.687	-	759.736	309.139	324.350.983
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	9.154.452	-	-28.175	484.661	9.610.937
Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.957.969	583.669	-19.579.687	-	-	-	-17.038.049
- Distribución del resultado del ejercicio 2025	-	1.957.969	583.669	-2.541.637	-	-	-	-
- Distribución de dividendo complementario 2025	-	-	-	-17.038.049	-	-	-	-17.038.049
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2026 (30 DE JUNIO)	267.577.040	16.853.805	21.813.213	9.154.452	-	731.562	793.799	316.923.871
Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2026								

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.			
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2026 (HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2026)			
(euros)			
	Notas de la		
	Memoria	30/06/2026	30/06/2025
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		13.665.699	11.682.760
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		9.417.183	11.284.260
2. Ajustes del resultado:		9.194.019	6.114.338
a) Amortización del inmovilizado (+)	6 y 7	5.367.667	4.294.896
c) Variación de provisiones (+/-)	10	1.617.317	1.735.663
d) Imputación de subvenciones (-)	13	-28.176	-28.176
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	-1.128.410	-732.141
g) Ingresos financieros (-)	20	-328.817	-1.080.917
h) Gastos financieros (+)	14	4.244.975	4.167.443
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	9	-550.537	-2.242.430
3. Cambios en el capital corriente:		-1.728.768	-3.975.832
a) Existencias (+/-)		14.026	19.989
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	10	-127.054	1.063.686
c) Otros activos corrientes (+/-)	10	15.435	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		-1.027.589	-3.534.403
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	14 y 18.1	385.837	-644.102
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	9 y 14	-989.423	-881.002
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-3.216.735	-1.740.006
a) Pagos de intereses (-)	14	-3.282.821	-2.820.923
b) Cobros de dividendos (+)		-	805.664
c) Cobros de intereses (+)	20	328.817	275.253
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	18.1	-262.731	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		10.585.877	-13.267.350
6. Pagos por inversiones (-):		-8.562.595	-16.518.193
d) Inversiones inmobiliarias	7	-8.562.595	-16.114.976
e) Otros activos financieros	9	-	-403.217
7. Cobros por desinversiones (+):		19.148.472	3.250.843
a) Empresas del grupo y asociadas		16.798.472	681.843
d) Inversiones inmobiliarias	7	2.350.000	2.569.000
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		-28.613.649	761.250
10. Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero		-11.575.600	3.683.956
a) Emisión:		16.000.000	80.000.000
2. Deudas con entidades de crédito (+)	14	16.000.000	80.000.000
b) Devolución y amortización de:		-27.575.600	-76.316.044
2. Deudas con entidades de crédito (-)	14	-27.575.600	-76.316.044
11. Pagos por dividendos		-17.038.049	-2.922.706
a) Dividendos (-)	4	-17.038.049	-2.922.706
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE INTERÉS		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-4.362.073	-823.340
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		4.836.642	2.341.740
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	11	474.569	1.518.400
Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas a los estados financieros semestrales adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026			

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los
Estados Financieros Semestrales
al 30 de junio de 2026
(no auditados)

1. Actividad de la Sociedad

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A (en adelante la Sociedad), se constituyó el 1 de diciembre de 2011 en Luxemburgo. Su domicilio social se encontraba en Boulevard Prince Henri 9b, L-1724 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo y fue registrada en el Registro Mercantil de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés) con el número B165103. Con fecha 10 de junio de 2014, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad aprobó, entre otros acuerdos, el traslado del domicilio social, fiscal y administrativo (sede efectiva) a la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid, sin disolución ni liquidación, continuando en España el ejercicio de las actividades que componen su objeto social, bajo nacionalidad española como una sociedad anónima regulada por la Ley española y en especial bajo el régimen legal y fiscal SOCIMI, manteniendo en la Bolsa de Luxemburgo la cotización de la totalidad de sus acciones hasta el año 2025.

Tras la culminación del proceso de traslado de la sede efectiva a Madrid (España), la Sociedad quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 15 de octubre de 2014.

La totalidad de las acciones de la Sociedad estuvieron admitidas a cotización desde el 21 de diciembre de 2011 hasta el 31 de julio de 2025 en la Bolsa de Luxemburgo con el código ISIN LU0720694636, siendo el nombre identificativo en dicha Bolsa (CBL) el de StCroix-HldgImSo.

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento de funcionamiento de BME MTF Equity y por la Circular 1/2025, de 10 de abril, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante “BME Scaleup”) acordó, con fecha 29 de julio de 2025, la incorporación a negociación en el segmento de negociación BME Scaleup, con efectos a partir del día 30 de julio de 2025, inclusive, la totalidad de los valores emitidos por SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. (4.452.197 acciones) de 60,10 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor LU0720694636.

La entidad ha designado a PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L. como Asesor Registrado y no ha designado Proveedor de Liquidez.

Su objeto social comprende las siguientes actividades, entre otras:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, “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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 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 que exija la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "Ley de SOCIMI").

- 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.
- El desarrollo de otras actividades accesorias o complementarias, financieras y no financieras, que generen rentas que en su conjunto representen menos del porcentaje que determine en cada momento la Ley de SOCIMI de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo.

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

Operaciones de fusiones

- Fusión por absorción ejercicio 2016

Durante el ejercicio 2016 se llevó a cabo un proceso de reorganización para la optimización y simplificación de la estructura societaria del grupo que encabezaba Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. mediante un proceso de fusión en virtud del cual la Sociedad absorbió a las compañías filiales, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. e Inveretiro, SOCIMI, S.A.U., acordado en las Juntas Generales Extraordinarias y Universales de accionistas celebradas el 19 de mayo de 2016 de las Sociedades Absorbidas así como en la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad Absorbente celebrada el 19 de mayo de 2016. Dicha fusión se realizó con efectos contables 1 de enero de 2016 mediante la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas y aportación de la totalidad del patrimonio a la Sociedad Absorbente. El acuerdo de fusión se elevó a público mediante escritura de Fusión por Absorción otorgada el 1 de julio de 2016 y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de julio de 2016. A partir de ese momento, la Sociedad Absorbente dejó de formar un Grupo Consolidable.

Como consecuencia de la operación descrita anteriormente, surgieron unas reservas de fusión positivas por importe de 14.154.738 euros por la diferencia entre los valores contables individuales y los incorporados en la fusión.

La fusión se acogió al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores previsto en el Capítulo VIII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

- Fusión por absorción ejercicio 2018

Con fecha 1 de marzo de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad denominada Bensell Mirasierra S.L.U. por importe de 17.623.669 euros cuyo único activo inmobiliario era un edificio de oficinas situado en la calle Valle de la Fuenfría 3 de Madrid, con una superficie bruta alquilable de 5.987 m². La operación descrita generó un fondo de comercio atribuible a sus activos por importe de 5.506.170 euros que se ha registrado como mayor coste del inmueble (separado entre suelo y construcción) y que se irá amortizando (la parte atribuible a la construcción) en base a la vida útil estimada de los inmuebles.

Con fecha 28 de junio de 2018, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó la fusión por absorción por parte de la Sociedad (sociedad absorbente) de su sociedad dependiente, Bensell Mirasierra S.L.U. conforme al proyecto de fusión depositado en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de mayo de 2018.

Con fecha 21 de septiembre de 2018 se procedió a la firma de la escritura de fusión por absorción por parte de la Sociedad de su sociedad dependiente. Dicha escritura de fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de noviembre de 2018.

La fusión se acogió al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores previsto en el Capítulo VIII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

2. Legislación aplicable

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, 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 haya 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 esta Ley.

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

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

3. 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.

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.

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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 socios 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.

Al 30 de junio de 2026 los Administradores de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, modificó la Ley 11/2009, de 26 de octubre, estableciendo un gravamen especial sobre la parte de los beneficios no distribuidos que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo

legal de reinversión y adecuando las obligaciones de suministro de información a la nueva tributación.

En este sentido, y con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, modifica el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, relativo al régimen fiscal especial de la sociedad en el Impuesto sobre Sociedades. El nuevo apartado 4 del artículo 9 establece que la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del 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 esta ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Posteriormente, mediante Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, se aprueba el modelo 237 “Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Impuesto sobre Sociedades. Autoliquidación” y se determina la forma y procedimiento para su presentación dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación.

Adicionalmente regula los siguientes aspectos:

- Obligados a presentar el Modelo: Las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre.
- Beneficio que declarar: Los beneficios no distribuidos en el ejercicio que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del impuesto sobre sociedades, excluyéndose las rentas acogidas al periodo de reinversión del art. 6.1.b) Ley 11/2009. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.
- Tipo de gravamen: Se consignará el tipo de gravamen vigente para la liquidación del impuesto (15% a partir de 1 de enero de 2021).
- Entrada en vigor y ejercicio de aplicación: La orden entra en vigor el 3 de enero de 2022 y es de aplicación para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.
- Plazo de presentación de la autoliquidación: Se devenga el día del acuerdo de aplicación del resultado, debiendo ser objeto de autoliquidación en el plazo de 2 meses a contar desde la fecha de devengo.

3. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios de la Sociedad han sido aprobados por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, posteriormente modificado por el real Decreto 1159/2010 y posteriormente modificado por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- 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.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Estos estados financieros intermedios de los seis primeros meses del ejercicio adjuntos han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente período de seis meses.

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2025 han sido aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2026 sin modificación alguna.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han aprobado estos estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes Notas adjuntas.

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

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 5.1 y 5.3).
- La vida útil de los activos inmobiliarios (véase Nota 5.1).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.7).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2026, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Al 30 de junio de 2026 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 28.205.440 euros (negativo de 21.613.355 euros a 31 de diciembre de 2025). El Consejo de Administración de la Sociedad considera que este hecho no supone una incertidumbre sobre la continuidad de la Sociedad teniendo en cuenta los siguientes factores mitigantes:

- La Sociedad genera recurrentemente Ebitda positivo significativo (a 30 de junio de 2026 asciende a 16.976.500 euros), por lo que se estima que las rentas futuras a percibir durante el ejercicio, derivadas de los contratos asociados a los activos inmobiliarios, cubrirán parte de las obligaciones de la Sociedad en el corto plazo.
- El patrimonio neto contable se encuentra totalmente saneado, ascendiendo al 30 de junio de 2026 a 316.923.871 euros.

- Los activos inmobiliarios de la Sociedad presentan plusvalías tácitas relevantes en función de sus correspondientes valores razonables al cierre del ejercicio (Nota 7).
- La Sociedad se encuentra totalmente financiada en estos momentos con líneas de financiación suficientes para atender las necesidades de pago de sus inversiones comprometidas en los diferentes proyectos de rehabilitación y construcción de inmuebles. En este sentido, la Sociedad tiene líneas de crédito concedidas cuyo importe no dispuesto al 30 de junio de 2026 asciende a 40.000.000 euros (Nota 14).

f) Comparación de la información

La información contenida en las presentes Notas explicativas referida al primer semestre del ejercicio 2026 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2025 (balance comparado con cifras de 31 de diciembre de 2025 y cuenta de resultados comparado con cifras al 30 de junio de 2025).

g) Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos no se ha identificado ningún error que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2025 ni en la información financiera intermedia al 30 de junio de 2026.

h) Cambios en criterios contables

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

4. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2025, presentada por los Administradores de la Sociedad a los accionistas y aprobada por éstos en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2026 fue la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	19.579.687
Distribución:	
Reserva legal	1.957.969
Reserva voluntaria	583.668
Dividendos	17.038.051

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de abril de 2026 aprobó íntegramente la propuesta de distribución del dividendo del ejercicio 2025 presentada por el Consejo de Administración. El dividendo neto se abonó en su integridad el 8 de mayo de 2026.

5. Principios contables y normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas intermedias para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo 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 de este.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de estos.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	8-12
Instalaciones fotovoltaicas	18
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10
Otro inmovilizado	4-5

Como se ha indicado anteriormente, la Sociedad amortiza los activos de acuerdo con los años de vida útil estimada ya mencionados considerando como base de amortización los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor añadido de los mismos o de su vida útil estimada.

5.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones e instalaciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes.

El detalle de años de vida útil estimada de sus inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	8-12
Instalaciones fotovoltaicas	18
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10
Otro inmovilizado	4-5

Como se ha indicado anteriormente, la Sociedad amortiza los activos de acuerdo con los años de vida útil estimada ya mencionados considerando como base de amortización los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor añadido de los mismos o de su vida útil estimada.

5.3 Deterioro de valor de activos materiales e inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado “Test de deterioro” la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En este sentido, en la determinación del valor razonable, la Sociedad se ha basado en estimaciones de nivel 2, ya que se basan en metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

La Sociedad encargó a Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual fue emitida con fecha 14 de febrero de 2025, para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones fueron realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

Las hipótesis clave utilizadas para determinar el valor razonable de estos activos y su análisis de sensibilidad se explican en la Nota 7.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

5.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca 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 Sociedad no cuenta con arrendamientos financieros al 30 de junio de 2026 ni al 31 de diciembre de 2025.

Arrendamiento operativo

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.

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.

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación

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

a) Activos financieros a coste amortizado:

- i. Préstamos y partidas a cobrar: consistentes en activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- ii. Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos contratos de arrendamiento.

b) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: Son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, inicialmente, al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se valoran por su coste amortizado. No obstante, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como, en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza una prueba 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, este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, el valor razonable considerado por la sociedad hace referencia a un valor fiable de mercado

La Sociedad emplea como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se establece la siguiente jerarquía valor razonable en función de los siguientes niveles de estimación:

- a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.
- b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- c) Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, consiste en la dotación anual de los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su clasificación como de dudoso cobro.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

5.5.2 Pasivos financieros

Clasificación

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

- Pasivos financieros a coste amortizado 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 también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los pasivos financieros a coste amortizado 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.

5.5.3 Instrumentos de cobertura

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Estos riesgos son de variaciones de tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que la ratio de cobertura es la misma que la ratio de cobertura que se emplea a efectos de gestión, es decir, es la misma que la resultante de la cantidad de la partida cubierta que la entidad realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que la entidad realmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta. La parte del instrumento de cobertura que se ha designado como cobertura eficaz, podrá incluir una parte ineficaz residual siempre que no refleje un desequilibrio entre

las ponderaciones de la partida cubierta y el instrumento. Esta parte ineficaz será igual al exceso de la variación del valor del instrumento de cobertura designado como cobertura eficaz sobre la variación del valor de la partida cubierta.

La Sociedad sólo aplica coberturas del flujo de efectivo, que se contabilizan tal y como se describe a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

El importe de los derivados refleja contablemente el valor razonable de mercado de los derivados, al 30 de junio de 2026. Estos derivados se han contratado como cobertura del riesgo de tipo de interés y ese valor razonable representa el pago que habría que hacer si decidieran venderse o transferirse a un tercero.

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

5.6 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, así como el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5.7 Impuestos sobre beneficios

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un periodo mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos que realiza la sociedad. Los dividendos percibidos por lo socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de las rentas no serán gravadas mientras no

sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. No obstante, el gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por otras SOCIMI cualquiera que sea su porcentaje de participación.

Así, la Sociedad ha procedido a aplicar un gravamen del 0% sobre los dividendos repartidos a los Accionistas, debido a que estos cumplen con la condición anterior.

No obstante lo anterior, tal y como se describe en la Nota 2, mediante la Ley 11/2021, de 9 de julio y la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, se aprueba un gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación estando obligados a presentarla las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre siendo el beneficio a declarar los beneficios no distribuidos en el ejercicio que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del impuesto sobre sociedades, excluyéndose las rentas acogidas al periodo de reinversión del art. 6.1.b) Ley 11/2009. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades siendo este del 15% aplicable a los ejercicios fiscales que hayan comenzado a partir del 1 de enero de 2021. Este gravamen tiene la consideración de cuota sobre el impuesto de sociedades del ejercicio.

5.8 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

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

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".

5.9 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros

independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las Notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

5.10 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.11 Subvenciones, donaciones y legados

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos de terceros distintos de los propietarios, la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- a) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.
- b) Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.

5.12 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.13 Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- 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.

6. Inmovilizado material

Los saldos, al 30 de junio de 2026 y al 30 de junio de 2025, y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

Ejercicio 2026

	Euros		
	Saldo al 31/12/2025	Altas	Traspasos
Coste:			
Instalaciones técnicas	185.055	-	-
Equipos procesos de información	3.887	-	-
Mobiliario	16.738	-	-
Otras instalaciones	142.245	-	-
Total coste	347.925	-	-
Amortización acumulada:			
Instalaciones técnicas	-30.751	-7.553	-
Equipos procesos de información	-3.887	-	-
Mobiliario	-3.232	-837	-
Otras instalaciones	-45.044	-7.112	-
Total amortización acumulada	-82.915	-15.502	-
Inmovilizaciones materiales netas	265.010	-15.502	-

Ejercicio 2025

	Euros		
	Saldo al 31/12/2024	Altas	Traspasos
Coste:			
Instalaciones técnicas	-	-	59.432
Equipos procesos de información	3.887	-	-
Mobiliario	10.213	-	-
Otras instalaciones	142.245	-	-
Total coste	156.345	-	-
Amortización acumulada:			
Instalaciones técnicas	-	-2.064	-9.493
Equipos procesos de información	-3.767	-120	-
Mobiliario	-2.102	-511	-
Otras instalaciones	-30.820	-7.112	-
Total amortización acumulada	-36.689	-9.806	-9.493
Inmovilizaciones materiales netas	119.656	-9.806	49.940

Las adiciones 30 de junio de 2026 del epígrafe de inmovilizado material ha ascendido a 0 euros (0 euros a 30 de junio de 2025). Los principales componentes de este epígrafe de inmovilizado material corresponden a las inversiones realizadas en las oficinas de la Sociedad situadas en la planta segunda de la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid.

El cargo a la cuenta de resultados a 30 de junio de 2026 en concepto de amortización ha sido de 15.502 euros (9.806 euros a 30 de junio de 2025) que se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 30 de junio de 2026.

Durante el ejercicio 2026 y 2025 no se ha capitalizado carga financiera en el epígrafe de inmovilizado material. Asimismo, al 30 de junio de 2026 no existe carga financiera activada en el inmovilizado material de importe significativo.

Al cierre 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados y en uso. Al cierre 30 de junio de 2025 el coste de adquisición de estos equipos ascendía 3.887 euros (3.887 euros en junio de 2026).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al 30 de junio de 2026 y 2025 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos en opinión de los Administradores de la Sociedad.

No existen compromisos de compra de inmovilizado ni elementos fuera del territorio nacional al 30 de junio de 2026 y 2025.

Tal y como se indica en la Nota 5.3, la Sociedad ha procedido a estimar, mediante el denominado “Test de deterioro”, la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de los elementos del inmovilizado material a un importe inferior al de su valor en libros. Como resultado de dicho proceso, la Sociedad no ha registrado, durante los ejercicios 2026 y 2025, pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los seis primeros meses del ejercicio 2026 y 2025 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2026

	Euros				
	Saldo al 31/12/2025	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Traspasos	Saldo al 30/06/2026
Coste:					
Inmuebles para arrendamientos	615.172.560	104.959	-1.651.605	3.078.145	616.704.059
Inversiones inmobiliarias en curso	30.767.291	8.457.637	-	-3.078.145	36.146.782
Total coste	645.939.850	8.562.595	-1.651.605	-	652.850.841
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamientos	-83.331.620	-5.352.164	430.015	-	-88.253.769
Total amortización acumulada	-83.331.620	-5.352.164	430.015	-	-88.253.769
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamientos	-11.779.775	-	-	-	-11.779.775
Total deterioro	-11.779.775	-	-	-	-11.779.775
Inversiones inmobiliarias netas	550.828.455	3.210.431	-1.221.590	-	552.817.297



Ejercicio 2025

	Euros				
	Saldo al 31/12/2024	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Trasposos	Saldo al 30/06/2025
Coste:					
Inmuebles para arrendamientos	568.345.087	208.662	-2.133.669	-59.432	566.360.647
Inversiones inmobiliarias en curso	55.580.826	15.906.315	-	-	71.487.141
Total coste	623.925.914	16.114.976	-2.133.669	-59.432	637.847.788
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamientos	-74.220.598	-4.285.090	296.811	9.493	-78.199.385
Total amortización acumulada	-74.220.598	-4.285.090	296.811	9.493	-78.199.385
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamientos	-11.737.544	-	-	-	-11.737.544
Total deterioro	-11.737.544	-	-	-	-11.737.544
Inversiones inmobiliarias netas	537.967.772	11.829.887	-1.836.859	-49.940	547.910.860

El reparto del coste entre el suelo y el vuelo de los Inmuebles para arrendamiento es como sigue a continuación:

	Coste al	
	30/06/2026	30/06/2025
Suelo	246.556.626	247.631.649
Vuelo	370.147.432	318.728.999
Total coste	616.704.059	566.360.648

El epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" recoge el coste neto de los inmuebles que se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos, o aquellos que estando desocupados tienen como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos operativos.

Los principales movimientos de este epígrafe durante el ejercicio 2026 han sido los siguientes:

Inversiones: Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2026 en inmuebles ascienden a 8.562.595 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe corresponden principalmente con las siguientes inversiones:

- Se han producido altas en construcciones en curso por importe de 8.457.637 euros correspondientes a los costes de reforma y rehabilitación de hoteles por importe de 2.121.578 euros, los edificios y locales situados en Plaza de España, Castellón (98.309 euros) y Julián Camarillo, 19 y 21 (248.926 euros), así como en el Centro Comercial Le Six (5.986.841 euros) y en el Hospital Blua Sanitas de Valdebebas en Madrid (1.983 euros).
- Adicionalmente, la Sociedad ha incurrido en costes por importe de 104.959 euros que han sido activados como coste de las inversiones inmobiliarias.

Desinversiones: Durante el ejercicio se han producido bajas de inmuebles por importe bruto de 1.651.605 euros. Las principales bajas a 30 de junio de 2026 corresponden a:

- Venta de un loft con sus anejos correspondientes en Vallecas Comercial I por un coste bruto de 126.604 euros y la venta de un local en la calle Dulcinea, 4 por un coste bruto de 1.525.000 euros que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado un beneficio conjunto de 1.128.410 euros, que ha sido registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2026.

Traspasos: Durante el ejercicio se han producido traspasos de inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias por importe de 3.078.145 euros (0 euros en junio 2025), y se ha producido un traspaso de inversiones inmobiliarias a inmovilizado material por importe neto de 0 euros (49.940 euros en junio 2025).

El cargo por amortizaciones a 30 de junio de 2026 ha ascendido a 5.352.164 euros (4.285.090 euros a 30 de junio de 2025) y se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortizaciones del inmovilizado" en la cuenta de resultados de la Sociedad.

Valoración de activos inmobiliarios e impacto en los resultados del ejercicio:

Tal y como establece la norma, la Sociedad procedió a valorar al cierre del ejercicio 2025 la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones, que fueron realizadas por el experto independiente han sido la base de la valoración interna realizada por la Sociedad al 30 de junio de 2026.

De acuerdo con las valoraciones efectuadas actualizando internamente las valoraciones del 31 de diciembre de 2025, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 359.369.515 euros (354.578.431 euros al 31 de diciembre de 2025), en el caso de la totalidad de la cartera de la Compañía.

De las valoraciones realizadas no se desprende ningún impacto negativo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 30 de junio de 2026 ni al 30 de junio de 2025.

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, desglosado por segmento de actividad, es el siguiente:

	Valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (euros)	
	30/06/2026	31/12/2025
Hoteles	272.716.465	270.594.887
Oficinas	315.314.892	315.213.739
Comercial	251.894.260	247.339.048
Dotacional	72.261.195	72.259.212
Total	912.186.812	905.406.886

El detalle de los m2 sobre rasante (S.B.A.) de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad es:

	M2 sobre rasante	
	30/06/2026	31/12/2025
Hoteles	98.938	98.938
Oficinas	70.414	70.710
Comercial	38.465	39.280
Dotacional	19.273	19.273
Total	227.090	228.201

Al 30 de junio de 2026, el grado de ocupación medio de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 93% (92% al 31 de diciembre de 2025) en base a los metros cuadrados arrendados.

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas, principalmente, en Madrid, Castellón e Isla Canela, Ayamonte (Huelva).

Los activos en renta de la Sociedad se encuentran afectos a garantías hipotecarias a 30 de junio de 2026 por importe de 98.632.030 euros (105.534.092 euros al 31 de diciembre de 2025), correspondientes a préstamos hipotecarios bancarios.

El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 30 de junio

de 2026 y 31 de diciembre de 2025 por activo es el siguiente:

Inmueble	Euros	
	30/06/2026	31/12/2025
José Abascal, 41	6.270.000	7.182.000
Titán, 13	7.218.280	7.546.229
Conde de Peñalver, 16	4.686.950	4.899.893
Valle de la Fuenfria, 3	5.958.300	6.233.470
Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7	2.225.000	2.400.000
Arapiles, 14	21.384.000	21.960.000
Hospital Blua Sanitas Valdebebas	19.820.000	23.616.000
Hotel Meliá Innside Valdebebas	31.069.500	31.696.500
Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre activos (Nota 14)	98.632.030	105.534.092

Al 30 de junio de 2026 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 19.305.983 euros (17.817.266 euros a 30 de junio de 2025).

Al 30 de junio de 2026, no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Al 30 de junio de 2026, la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 12.620.418 euros (12.056.842 euros al 31 de diciembre de 2025).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2026 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

8. Arrendamientos operativos

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

Los contratos de arrendamientos operativos más significativos se derivan de contratos de arrendamiento de activos inmuebles base del desarrollo de su actividad, siendo el detalle de las cuotas mínimas el que se detalla a continuación:

	Euros	
	Valor nominal	
	30/06/2026	31/12/2025
Menos un año	40.951.546	39.398.292
Entre uno y cinco años	136.778.837	144.879.569
Más de cinco años	73.096.885	86.346.203
Total	250.827.268	270.624.064

En relación con la duración media de los contratos de arrendamiento por tipo de inmueble, a continuación, se detallan los WAULT (Weighted average unexpired lease term):

	WAULT	
	30/06/2026	31/12/2025
Hoteles	7,78	8,26
Oficinas	5,16	5,84
Comercial	8,70	9,37
Dotacional	10,00	10,00
Total Promedio	7,62	8,03



9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

Los saldos de las cuentas de este epígrafe, al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

	Euros	
	Saldo al	Saldo al
	30/06/2026	31/12/2025
Activos financieros a coste amortizado		
Derivados	1.224.368	835.309
Otros activos financieros	3.734.223	2.845.233
Largo plazo / no corrientes	4.958.591	3.680.542
Otros activos financieros	255.244	637.128
Corto plazo / corrientes	255.244	637.128
Total	5.213.835	4.317.670

	Euros	
	Saldo al	Saldo al
	30/06/2026	31/12/2025
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		
Otros activos financieros	15.227.046	14.676.509
Corto plazo / corrientes	15.227.046	14.676.509
Total	15.227.046	14.676.509

El movimiento de los epígrafes de “Créditos a empresas vinculadas”, y “Otros activos financieros” e “Instrumentos de patrimonio” a 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025 es como sigue:

Ejercicio 2026

	Euros				
	Saldo al	Adiciones	Ajuste	Retiros	Saldo al
	31/12/2025		Valor		30/06/2026
Instrumentos de patrimonio	14.676.509	-	550.537	-	15.227.046
Derivados	835.309	-	416.660	-27.601	1.224.368
Otros activos financieros (corto y largo plazo)	3.482.360	537.195	-	-30.089	3.989.467
Total	18.994.178	537.195	967.197	-57.691	20.440.880

Ejercicio 2025

	Euros				
	Saldo al	Adiciones	Ajuste	Retiros	Saldo al
	31/12/2024		Valor		30/06/2025
Instrumentos de patrimonio	13.897.700	-	2.242.431	-	16.140.131
Derivados	125.953	-	-68.996	-	56.957
Otros activos financieros (corto y largo plazo)	3.080.278	401.625	-	-2.968	3.478.935
Total	17.103.931	401.625	2.173.435	-2.968	19.676.023

Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

Instrumentos de patrimonio destinados para negociar

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad procedió a la compra de 1.572.296 acciones de la sociedad cotizada Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. con un coste de adquisición total de 11.548.536 euros que fueron registradas en el epígrafe de “Instrumentos de patrimonio a corto plazo”. Durante el ejercicio 2022 se adquirieron 1.113.250 acciones, con un coste de adquisición total de 5.995.506 euros, que están registradas

también en el epígrafe de “Instrumentos de patrimonio a corto plazo”. Al 30 de junio de 2026, la Sociedad ha realizado la valoración de dichas acciones resultando un ajuste positivo de valor por importe de 550.537 euros (ajuste positivo de valor de 2.242.431 euros al 30 de junio de 2025) que ha sido reconocido en el epígrafe de “Resultados de la cartera de negociación” al 30 de junio de 2026.

A 30 de junio de 2026, la Sociedad ha cobrado dividendos derivados de estas inversiones financieras por importe de 0 euros (805.664 euros a 30 de junio de 2025). Dichos ingresos se encuentran registrados en la cuenta de resultados de la Sociedad en el epígrafe de “Ingresos financieros de terceros”.

La variación en el valor razonable, durante el ejercicio y la acumulada desde su origen, se muestra a continuación:

Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias							
	Euros						
	Coste		Valor razonable a		Variación	Método	Nivel
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	2026	VR	
Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.	17.544.042	17.544.042	15.227.046	14.676.509	550.537	Cotización	1
Total	17.544.042	17.544.042	15.227.046	14.676.509	550.537		

Las principales técnicas de valoración y las variables utilizadas en la medición del valor razonable se corresponden con el nivel 1, esto es, el precio de la cotización de dichas acciones en el mercado secundario al 30 de junio de 2026.

Derivado

A 30 de junio de 2026 se ha producido un aumento patrimonial de 416.660 euros (reducción patrimonial de 68.996 euros al 30 de junio de 2025) debido a la valoración del instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (SWAP), este importe está relacionado con el epígrafe Instrumentos de cobertura en la Nota 15. También se ha producido un retiro de 27.601 euros (0 euros a 30 de junio de 2025) por el vencimiento del derivado de Banca March de José Abascal en abril de 2026.

Otros activos financieros corrientes y no corrientes a coste amortizado

Los epígrafes “Otros activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” recogen las fianzas recibidas de clientes depositadas en los Organismos Públicos correspondientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 7 y 8.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe “Otros activos financieros”, al 30 de junio de 2026, es el siguiente:

	Euros					
	2026/27	2027	2028	2029	2030 y siguientes	Total
Otros activos financieros	255.244	85.125	373.814	314.904	2.960.379	3.989.466
Total	255.244	85.125	373.814	314.904	2.960.379	3.989.466

El detalle por vencimientos al 30 de junio de 2025 es el siguiente:

	Euros					
	2025/26	2026	2027	2028	2029 y siguientes	Total
Otros activos financieros	834.614	64.730	83.271	351.661	2.144.660	3.478.935
Total	834.614	64.730	83.271	351.661	2.144.660	3.478.935

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose del epígrafe, al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	953.272	2.457.561
Personal	663	572
Activos por impuesto corriente (18.1)	-	252.868
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18.1)	252.868	-
Total	1.206.803	2.711.000

El saldo del epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” presenta el siguiente desglose, al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

	Euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Cientes	496.221	282.698
Cientes, facturas pendientes de formalizar	-	1.615.818
Efectos comerciales en cartera	254.514	269.382
Efectos impagados	202.537	289.663
Cientes de dudoso cobro	52.640	57.479
Deterioro	-52.640	-57.479
Total	953.272	2.457.561

El saldo de clientes, a cierre del 30 de junio de 2026 recoge, principalmente, algunos de los importes pendientes de cobro correspondientes a la renta del último mes.

El movimiento del deterioro de clientes registrados es como sigue a continuación:

	Euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Saldo al inicio del ejercicio	-57.480	-18.666
Deterioro	-	-38.813
Aplicación	4.840	-
Saldo al final del ejercicio	-52.640	-57.479

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo recogido en “Tesorería” corresponde, principalmente, al saldo disponible en cuentas corrientes al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025. Estos saldos no tienen restricciones en su disponibilidad y devengan un interés de mercado.

12. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y políticas del Grupo PER en el que se integra, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico

actual. La sociedad presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 30 de junio de 2026, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. Si bien contempla la utilización de operaciones de cobertura con el objetivo de alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de esta en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Las operaciones de cobertura vigentes actualmente son las siguientes:

- Con fecha 23 de mayo de 2024, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS con venta de CAP), por importe de 36.000.000 euros, cuyo periodo de vigencia es el comprendido entre el 23 de mayo de 2024 y el 23 de febrero de 2036, vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 36.000.000 euros contratado en el ejercicio 2023 sobre el Hospital Blua Sanitas Valdebebas que ha finalizado su construcción durante el 2025.
- Con fecha 23 de mayo de 2024, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS con venta de CAP), por importe de 33.000.000 euros, cuyo periodo de vigencia es el comprendido entre el 30 de junio de 2024 y el 30 de septiembre de 2035, vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 33.000.000 euros contratado en el ejercicio 2022 sobre el Hotel Meliá Innside Valdebebas que ha finalizado su construcción durante el 2024.
- Con fecha 25 de julio de 2024, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS con venta de CAP), por importe de 23.280.000 euros, cuyo periodo de vigencia es el comprendiendo entre el 26 de julio de 2024 y el 26 de octubre de 2037, vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 24.000.000 euros contratado en el ejercicio 2022 sobre el inmueble situado en la calle Arapiles 14 de Madrid.
- Con fecha 5 de agosto de 2024, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS con venta de CAP), por importe de 8.837.500 euros, cuyo periodo de vigencia es el comprendiendo entre el 26 de julio de 2024 y el 26 de octubre de 2032, vinculado a un préstamo personal por importe de 10.000.000 euros contratado en el ejercicio 2022 vinculado al inmueble situado en la calle Arapiles 14 de Madrid.
- Con fecha 3 de marzo de 2025, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (Swaption), por importe de 65.000.000 euros,

cuyo periodo de vigencia es el comprendido entre el 3 de marzo de 2025 y el 3 de marzo de 2029, vinculado a un préstamo personal por importe de 65.000.000 euros contratado en el ejercicio 2025.

e) Riesgos del negocio inmobiliario

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

Otros riesgos del mercado al que está expuesta la Sociedad son:

- **Riesgos regulatorios:** la Sociedad está supeditada al cumplimiento de las diferentes normativas aplicables en vigor tanto general como específica (legal, contable, ambiental, laboral, tributario, normativa de protección de datos, entre otros). Los cambios regulatorios que ocurran en el futuro podrían tener un efecto positivo o negativo en la Sociedad.
- **Riesgo de Turismo:** una parte importante de los activos de la Sociedad (principalmente Hoteles) están vinculados al sector turístico. Cualquier descenso en la actividad turística en las ciudades donde se encuentran estos hoteles podría tener un efecto negativo sobre el uso y la ocupación de estos. Como consecuencia, esto podría tener un efecto negativo en la rentabilidad y el rendimiento de estos activos si los inquilinos renegocian los actuales contratos de arrendamiento.

Por último, es importante tener en cuenta que existen otros riesgos a los que está expuesta la Sociedad: (i) los riesgos ambientales; (ii) los riesgos asociados a la higiene y salud en el trabajo; y (iii) riesgos asociados a la prevención de riesgos laborales.

13. Patrimonio Neto y Fondos propios

a) Capital escriturado

Al 30 de junio de 2026, el capital suscrito se compone de 4.452.197 acciones nominativas de 60,10 euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas, lo que supone un capital social escriturado de 267.577.040 euros.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos.

Como se indica en la Nota 1, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento de funcionamiento de BME MTF Equity y por la Circular 1/2025, de 10 de abril, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity acordó, con fecha 29 de julio de 2025, la incorporación a negociación en el segmento de negociación BME Scaleup, con efectos a partir del día 30 de julio de 2025, inclusive, la totalidad de los valores emitidos por SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. (4.452.197 acciones) de 60,10 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor LU0720694636.

Los accionistas quedarán sometidos a las obligaciones impuestas en los artículos 10 y siguientes de la Ley de SOCIMI. Los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento y que reciban dividendos o participaciones en beneficios estarán obligados a notificar a la sociedad,

en el plazo de diez días a contar desde el siguiente a aquel en que los mismos sean satisfechos, el tipo de gravamen al que tributan los dividendos percibidos.

Las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10%, al 30 de junio de 2026, son las siguientes:

	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.	925.453	20,79%

b) Reservas

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Así mismo, de acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 30 de junio de 2026, la reserva legal no está totalmente constituida siendo su saldo de 16.853.805 euros (14.895.836 euros al 31 de diciembre de 2025). La variación entre ejercicios se debe al reparto del resultado del ejercicio 2025 habiéndose dotado la reserva legal por importe de 1.957.969 euros.

Reserva voluntaria

Tras el reparto del resultado de la Sociedad del ejercicio 2025, el saldo de este epígrafe del patrimonio asciende a 7.658.474 euros, siendo esta reserva de libre disposición.

Reserva de fusión

Como consecuencia de la operación de fusión realizada en 2016 y descrita en la Nota 1, en el ejercicio 2016 se pusieron de manifiesto unas reservas de fusión positivas por importe de 14.154.739 euros generados por la diferencia entre los valores contables individuales de las Sociedades Absorbidas y los incorporados en la fusión.

c) Distribuciones de resultados

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

- El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios

distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

- Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de 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 juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, 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.
- Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Como se indica en la Nota 2, de acuerdo con la Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, la Sociedad está sujeta a un gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación para los ejercicios fiscales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021. El tipo de gravamen en vigor es el del 15% y tendrá carácter de cuota del impuesto de sociedades.

d) Gestión del capital

La Sociedad se financia, fundamentalmente, con fondos propios. Sólo en el caso de nuevas inversiones la Sociedad puede acudir a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria y/o emisión de instrumentos financieros de renta fija, financiar la adquisición de estas o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

La Sociedad tiene el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 11/2009, que se ha visto modificada por la Ley 16/2012.

e) Ajustes por cambio de valor

El desglose y naturaleza de los ajustes por cambios de valor es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Operaciones de cobertura (Nota 14)	793.799	309.139
Total	793.799	309.139

f) Subvenciones de capital

El movimiento de este epígrafe durante los primeros seis meses del ejercicio 2026 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2026

	Euros		
	31/12/2025	Aplicaciones	30/06/2026
Subvenciones de capital	759.737	-28.175	731.562
Total	759.737	-28.175	731.562

Ejercicio 2025

	Euros		
	31/12/2024	Aplicaciones	30/06/2025
Subvenciones de capital	816.088	-28.175	787.912
Total	816.088	-28.175	787.912

Debido al cambio de tributación según la modificación operada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de la Ley 11/2009, reguladora de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad pasó a tributar al tipo de gravamen del 0%. Por tanto, la Sociedad ha procedido a regularizar el efecto fiscal del pasivo por impuesto diferido e integrarlo en bruto en el epígrafe de “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” del Patrimonio neto de la Sociedad.

Estas subvenciones, corresponden con la subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales para el desarrollo de la zona. Al 30 de junio de 2026 están pendientes de imputar a resultados las siguientes:

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe nominal de 1.550.000 euros (477.998 euros pendiente de imputar a resultados), correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización del Hotel Iberostar Isla Canela en Ayamonte (Huelva).
- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe nominal de 1.106.000 euros (253.562 euros pendiente de imputar a resultados), correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización del Hotel Playa Canela en Ayamonte (Huelva).

Las subvenciones descritas anteriormente fueron traspasadas a la Sociedad Absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., desde la sociedad Isla Canela, S.A. en base al acuerdo de escisión parcial origen de la Sociedad Absorbida dado que todas estaban adscritas a la actividad objeto de traspaso. Habida cuenta de que la operación de escisión parcial comentada se realizó con efectos contables desde el 1 de enero de 2009, la Sociedad Absorbida contabilizó desde entonces la imputación a resultados de las subvenciones traspasadas.

En este sentido, durante el ejercicio 2026 se ha imputado como ingreso un importe de 28.175 euros (28.175 euros al 30 de junio de 2025) en el epígrafe de “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras”, de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, son los siguientes:

	Euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	207.049.052	203.029.333
Derivados	430.569	526.170
Otros pasivos financieros	5.127.657	5.228.090
Total Deudas a largo plazo	212.607.277	208.783.593
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	33.622.261	48.255.423
Otros pasivos financieros	1.074.444	752.728
Total Deudas a corto plazo	34.696.705	49.008.151
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	247.303.982	257.791.744

Pasivos financieros a coste amortizado

Deuda con entidades de crédito a largo y corto

Al 30 de junio de 2026, la deuda de la Sociedad con entidades de crédito (sin tener en cuenta el impacto de los derivados) asciende a 240.671.313 euros (251.284.756 euros al 31 de diciembre de 2025).

Las características de los préstamos con garantía hipotecaria vigentes al 30 de junio de 2026, de los que es deudora la Sociedad, son las siguientes:

	Entidad financiera	Inicio	Euros		Vencimiento
			Importe inicial	Capital pendiente	
José Abascal, 41	Banca March	2017	11.400.000	6.270.000	2031
Titán, 13	Banco Santander	2015	15.735.000	7.218.280	2035
Conde de Peñalver, 16	Banco Santander	2015	10.217.000	4.686.950	2035
Valle de la Fuenfría, 3	Kutxabank	2018	10.000.000	5.958.300	2028
Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7	Banca March	2018	4.500.000	2.225.000	2028
Arapiles 14	Bankinter	2022	24.000.000	21.384.000	2037
Hospital Blua Sanitas Valdebebas	Banco Santander	2023	36.000.000	19.820.000	2036
Hotel Meliá Innside Valdebebas	Banco Santander	2022	33.000.000	31.069.500	2035
Total			144.852.000	98.632.030	
Costes apertura	Bankinter	2022	-	-398.586	
Total			144.852.000	98.233.444	

Las características de los préstamos con garantía personal vigentes al 30 de junio de 2026 son las siguientes:

	Inicio	Euros		Vencimiento
		Importe inicial	Capital pendiente	
Banca Puyo	2022	5.000.000	5.000.000	2030
Banca Puyo	2022	5.000.000	3.035.714	2030
Bankinter	2022	10.000.000	7.400.000	2032
CaixaBank	2024	20.000.000	18.540.000	2029
Banco Santander	2025	65.000.000	62.500.000	2029
BBVA	2025	20.000.000	20.000.000	2026
Banca March	2025	9.000.000	9.000.000	2028
BBVA	2026	16.000.000	16.000.000	2034
Total		150.000.000	141.475.714	

Adicionalmente, dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” se encuentra una póliza de crédito firmada con Santander por importe de 40.000.000 euros con vencimiento el 11 de febrero de 2027. Esta póliza no se encuentra dispuesta al 30 de junio de 2026. Asimismo, se encuentran registrados los intereses devengados y no vencidos a 30 de junio de 2026 que ascienden a 962.155 euros (1.034.085 euros a 31 de diciembre de 2025).

Las características de los préstamos con garantía hipotecaria vigentes al 31 de diciembre de 2025, de los que era deudora la Sociedad, son las siguientes:

Activo hipotecado	Entidad financiera	Inicio	Euros		Vencimiento
			Importe inicial	Capital pendiente	
José Abascal, 41	Banca March	2017	11.400.000	7.182.000	2031
Titán, 13	Banco Santander	2015	15.735.000	7.546.229	2035
Conde de Peñalver, 16	Banco Santander	2015	10.217.000	4.899.893	2035
Valle de la Fuenfria, 3	Kutxabank	2018	10.000.000	6.233.470	2028
Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7	Banca March	2018	4.500.000	2.400.000	2028
Arapiles 14	Bankinter	2022	24.000.000	21.960.000	2037
Hospital Blau Sanitas Valdebebas (*)	Banco Santander	2023	36.000.000	23.616.000	2036
Hotel Meliá Innside Valdebebas	Banco Santander	2022	33.000.000	31.696.500	2035
Total			144.852.000	105.534.092	
Costes apertura	Bankinter	2022	-	-408.974	
Total			144.852.000	105.125.118	

(*) Este préstamo está destinado a la financiación de obras de construcción. Este préstamo está formalizado con el Banco Santander y su disposición hasta los 36.000.000 euros se realizará en base al avance de obra y sus necesidades. La última disposición se realizará dentro del período de disposición que finaliza en febrero de 2026.

Las características de los préstamos con garantía personal vigentes al 31 de diciembre de 2025 eran las siguientes:

Entidad financiera	Inicio	Euros		Vencimiento
		Importe inicial	Capital pendiente	
Abanca	2022	3.000.000	900.000	2027
Banca Puyo	2022	5.000.000	5.000.000	2030
Banca Puyo	2022	5.000.000	3.392.857	2030
Bankinter	2022	10.000.000	7.850.000	2032
BBVA	2025	20.000.000	20.000.000	2026
CaixaBank	2024	20.000.000	18.920.000	2029
Banco Santander	2025	65.000.000	65.000.000	2029
Banca March	2025	15.000.000	15.000.000	2026
Banca March	2025	9.000.000	9.000.000	2028
Total		152.000.000	145.062.857	

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito, a 30 de junio de 2026, ascienden a 4.236.991 euros (4.166.561 euros al 30 de junio de 2025), y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Como se desprende de la información descrita en esta Nota, durante el ejercicio 2025, la Sociedad formalizó diferentes préstamos a largo plazo (hipotecarios y no hipotecarios) con objeto de financiar sus actividades. Los costes de constitución de dichos préstamos se encuentran registrados en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” del balance de la Sociedad al 30 de junio de 2026 que ascienden a 398.586 euros y que se registran como gasto en la cuenta de resultados en base anual de acuerdo con el periodo de amortización de los préstamos a los que están vinculados.

Los tipos de interés de los préstamos se establecen en términos de mercado referenciados a Euribor con un diferencial fijo, a excepción de los préstamos cubiertos con la garantía de cobertura.

El epígrafe “Fianzas y depósitos” recoge las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 7 y 8.

El detalle por vencimientos, al 30 de junio de 2026, es el siguiente:

	Euros					
	2025/26	2026 l/p	2027	2028	2029 y siguientes	Total



Deudas entidades crédito (*)	32.590.831	6.064.794	27.052.510	84.069.979	89.931.045	239.709.158
Intereses entidades crédito	962.155	-	-	-	-	962.155
Fianzas y depósitos	1.074.444	238.555	398.491	349.893	4.140.717	6.202.100
Derivados	-	-	-	-	430.569	430.569
Total	34.627.429	6.303.349	27.451.001	84.419.872	94.502.331	247.303.981

(*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 116.957.687 euros, préstamos por importe de 134.500.000 euros y disposiciones en póliza de crédito por importe 0 euros.

El detalle por vencimientos, al 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

	Euros					
	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	Total
Deudas con entidades crédito (*)	48.255.423	12.910.682	25.640.622	82.317.317	82.160.712	251.284.756
Fianzas y depósitos a largo plazo	-	1.083.116	394.483	313.407	3.437.083	5.228.090
Fianzas y depósitos a corto plazo	752.728	-	-	-	-	752.728
Total	49.008.151	13.993.798	26.035.105	82.630.725	85.597.795	257.265.574

(*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 105.534.092 euros, préstamos con garantía personal por importe de 145.062.857 euros, disposiciones en póliza de crédito por importe 62.696 euros, costes de apertura periodificados por 408.974 euros e intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 1.034.085 euros.

15. Instrumentos de cobertura

El detalle de los instrumentos financieros derivados, al 30 de junio de 2026, es el siguiente:

	Clasificación y tipo	Euros	Fecha de		Valor razonable	
		Nominal vivo	Inicio	Vencimiento	Activo	Pasivo
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	31.069.500	30/06/2024	30/09/2035	-	188.102
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	19.820.000	23/05/2024	23/02/2036	-	53.642
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	8.250.000	26/07/2024	26/10/2032	51.410	11.826
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	22.500.000	26/07/2024	26/10/2037	286.346	176.999
Swaption	Cobertura tipo interés fijo a variable	62.500.000	03/03/2025	03/03/2029	886.613	-
Total					1.224.368	430.569

El detalle de los instrumentos financieros derivados, al cierre del ejercicio 2025, es el siguiente:

	Clasificación y tipo	Euros Nominal vivo	Fecha de		Valor razonable	
			Inicio	Vencimiento	Activo	Pasivo
IRS	Cobertura tipo interés fijo a variable	5.386.500	01/04/2019	01/04/2026	27.601	-
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	31.696.500	30/06/2024	30/09/2035	-	207.278
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	31.608.000	23/05/2024	23/02/2036	-	55.006
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	7.850.000	26/07/2024	26/10/2032	12.119	13.057
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	21.960.000	26/07/2024	26/10/2037	266.525	218.388
Swaption	Cobertura tipo interés fijo a variable	65.000.000	03/03/2025	03/03/2029	529.063	32.442
Total					835.309	526.170

La Sociedad ha cumplido con los requisitos detallados en la Nota 5.5.3 sobre normas de registro y valoración para poder clasificar los instrumentos financieros que se detallan arriba como de cobertura.

16. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	30/06/2026	31/12/2025
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	56,08	53,57
Ratio de operaciones pagadas	59,84	53,03
Ratio de operaciones pendientes de pago	46,52	61,45
	Euros	
Total pagos realizados	4.260.983	22.166.859
Total pagos pendientes	1.674.990	1.510.732

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2020 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

	30/06/2026	31/12/2025
Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	29,55	22,20
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	473	1.459
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	53,15%	49,47%
		Euros
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	2.209.441	12.158.826
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	51,85%	54,85%

17. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad a 30 de Junio de 2026 tiene otorgados cuatro avales, uno de la entidad Kutxabank, otro con el Santander, y dos con la aseguradora Zurich, ante el Ayuntamiento de Madrid para, por importe total de 186.678 euros, y otros dos con la Demarcación de Carreteras del Estado con la entidad Santander y la aseguradora Zurich por importe de 100.000 euros, todos por las obras del Centro Comercial Le Six en Madrid, y 3 avales, de la entidad Kutxabank, por la ordenanza de los pasos de vehículos, por un importe conjunto de 50.473 euros, por las obras del Hospital Blua Sanitas Valdebebas en Madrid.

18. Administraciones públicas y situación fiscal

18.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros			
	30/06/2026		31/12/2025	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Impuesto sobre Sociedades	252.868	247.296	252.868	-
Impuesto sobre Valor Añadido	-	535.268	-	1.098.129
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	9.522	-	9.459
Retenciones de alquiler	-	556	-	537
Retenciones de capital mobiliario	-	-	-	262
Seguridad Social	-	6.168	-	8.186
Total	252.868	798.810	252.868	1.116.573

El importe registrado en el epígrafe “Impuesto sobre Sociedades” contempla los 252.868 euros referentes al ejercicio 2025 pendientes de devolución por parte de la Hacienda Pública como saldo deudor y 247.296 euros como saldo acreedor correspondientes al importe que debería de abonar la Sociedad por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2026 con origen en la operación de venta del local situado en la calle Dulcinea 4 de Madrid (Nota 9) al existir diferencias entre el Valor Neto Fiscal y el Valor de Mercado de Transmisión.

18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	Euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Resultado antes de Impuestos	9.417.183	19.579.687
Diferencias permanentes	-	7.995
Diferencias temporarias	-	42.232
Base Imponible previa	9.417.183	19.629.913
Base imponible (0%)	8.366.260	19.629.913
Base imponible (25%)	1.050.923	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
Base imponible fiscal al 0%	8.366.260	19.629.913
Base imponible fiscal al 25%	1.050.923	-
Cuota íntegra (0%)	-	-
Cuota íntegra (25%)	262.731	-
Deducciones	-	-
Cuota íntegra	262.731	-
Retenciones y pagos a cuenta	-15.435	-252.868
Líquido a (pagar) / devolver	247.296	-252.868

No existen diferencias temporarias a 30 de junio de 2026 que modifiquen el resultado contable antes de impuestos.

Al 30 de junio de 2026, la Sociedad tiene unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 4.739.855 euros, coincidentes con las diferencias al 31 de diciembre de 2025 cuyo activo por impuesto diferido no ha sido registrado. Dichas diferencias temporarias incluyen únicamente los deterioros de las inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2026, la Sociedad no tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar.

Al 30 de junio de 2026 no hay gastos financieros que no hayan podido deducirse de la base imponible del impuesto de sociedades.

Así mismo, al 30 de junio de 2026 no existen deducciones en cuota pendientes de recuperar.

La Sociedad incluye al tipo general del 25% la plusvalía fiscal generada de la venta del local sito en calle Dulcinea, 4 de Madrid. Este activo proviene de la sociedad Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U. que se constituyó a raíz de la escisión parcial de la sociedad, Cogein, S.L. el 22 de diciembre de 2009. Los activos aportados por Cogein, S.L. (después S.L.U., que fue absorbida con efectos contables desde el 1 de enero de 2024 por Promociones y Construcciones Pyc Pryconsa, S.L.) se acogieron al régimen fiscal de neutralidad fiscal.

La renta diferida generada menos la plusvalía municipal, es el importe reflejado al tipo general del 25% del Impuesto Sobre Sociedades.

Información adicional sobre Rentas Diferidas

A. Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U.

La sociedad Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U. se constituyó a raíz de la escisión parcial de la sociedad, Cogein, S.L. que se llevó a cabo el 22 de diciembre de 2009. Los activos aportados por Cogein, S.L. (después S.L.U., que fue absorbida con efectos contables desde el 1 de enero de 2024 por Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.) se acogieron al régimen fiscal de neutralidad fiscal.

De acuerdo con lo anterior, a efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo 86 LIS se incluye la información que seguidamente se cita:

- a) Período impositivo en el que la entidad transmitente, Cogein, S.L. (después S.L.U., que fue absorbida con efectos contables desde el 1 enero de 2024 por Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.), adquirió los bienes transmitidos:
 - Hotel Tryp Atocha: 2001 (vendido en 2015)
 - Local Rutilo: 2000 (vendido en 2019)
 - Hotel Ininside Meliá Gran Vía: 2002
 - Local Gran Vía 34: 2002
 - Local Dulcinea: 1995 (vendido en 2026)
 - Oficinas Pradillo 42: 2009
 - Local Albalá 7: 2003 (vendido en 2023)
 - Oficinas Gran Vía 1 1º y 2º derecha: 1993
 - Local Gran Vía 1 1º izquierda: 1998
- b) Relación de bienes adquiridos que se encuentren incorporados a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación, expresando ambos valores, así como las correcciones valorativas constituidas en los libros de contabilidad de las dos entidades:

	Euros		
	V.N.F.	V.M.T.	R.D.
Gran Vía, 1 1º izquierda	541.883	2.730.000	2.188.117
Gran Vía, 1 1º derecha	474.791	3.013.000	2.538.209
Gran Vía, 1 2º derecha	570.505	2.873.000	2.302.495
Hotel y local Gran Vía 34	45.845.703	43.065.500	-2.780.203
Pradillo, 42	17.762.500	18.227.308	464.808
Total	65.195.382	69.908.808	4.713.426

V.N.F.: Valor neto fiscal

V.M.T.: Valor mercado transmisión

R.D.: Renta diferida

- c) No existen beneficios fiscales disfrutados por la entidad transmitente, respecto de los que la entidad absorbida deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 84 LIS.

B. Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U.

La sociedad absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. se constituyó a raíz de la escisión parcial de la sociedad, Isla Canela, S.A. que se llevó a cabo el 29 de diciembre de 2009. Los activos aportados por Isla Canela, S.A. se acogieron al régimen fiscal de neutralidad fiscal.

De acuerdo con lo anterior, a efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo 86 LIS se incluye la información que seguidamente se cita:

- a) Período impositivo en el que la entidad transmitente, Isla Canela, S.A., adquirió los bienes transmitidos:
 - Gran Vía 1 2º izquierda: 1987
 - Centro Comercial Marina Isla Canela: 2000
 - Hotel Barceló: 1998
 - Hotel Atlántico: 2000
 - Hotel Playa Canela: 2002
 - Hotel Iberostar: 2002



- Hotel Golf Isla Canela: 2007

- b) Relación de bienes adquiridos que se encuentren incorporados a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación, expresando ambos valores, así como las correcciones valorativas constituidas en los libros de contabilidad de las dos entidades:

	Euros		
	V.N.F.	V.M.T.	R.D.
Gran Vía 1 2º izquierda	374.654	1.940.000	1.565.346
Centro Comercial Marina Isla Canela	1.798.346	4.700.000	2.901.654
Hotel Barceló	7.090.735	23.700.000	16.609.265
Hotel Atlántico	18.667.707	29.200.000	10.532.293
Hotel Playa Canela	14.984.936	15.900.000	915.064
Hotel Iberostar	18.358.560	23.700.000	5.341.440
Hotel Isla Canela Golf	4.147.317	4.700.000	552.683
Total	65.422.255	103.840.000	38.417.745

V.N.F.: Valor neto fiscal

V.M.T.: Valor mercado transmisión

R.D.: Renta diferida

- c) No existen beneficios fiscales disfrutados por la entidad transmitente, respecto de los que la entidad absorbida deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 84 LIS.

En el ejercicio 2013, la sociedad absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., absorbió a su vez a la sociedad, Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U. de forma que adquirió todos sus activos y pasivos. Los inmuebles adquiridos por Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U. procedían de una operación de restructuración en la que la entidad transmitente Cogein, S.L. (hoy S.L.U.) ejerció la facultad a la que actualmente se refiere el artículo 77.2 LIS.

C. Bensell Mirasierra, S.L.U.

Como consecuencia de la operación de adquisición y fusión posterior de esta sociedad participada con la Sociedad, se puso de manifiesto una nueva renta diferida como resultado de la diferencia entre el valor neto fiscal y el valor de adquisición y fusión por importe de 5.506.170 euros.

	Euros		
	V.N.F.	V.M.T.	R.D.
Valle de la Fuenfria, 3	12.117.499	17.623.669	5.506.170
Total	12.117.499	17.623.669	5.506.170

V.N.F.: Valor neto fiscal

V.M.T.: Valor mercado transmisión

R.D.: Renta diferida

18.3. Conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 y del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	Euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Resultado antes de Impuestos	9.417.183	19.579.687
Diferencias permanentes	-	7.995
Diferencias temporarias	-	42.231
Base Imponible previa	9.417.183	19.629.913
Base imponible (0%)	8.366.260	19.629.913
Base imponible (25%)	1.050.923	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
Base imponible fiscal al 0%	8.366.260	19.629.913
Base imponible fiscal al 25%	1.050.923	-
Cuota íntegra (0%)	-	-
Cuota íntegra (25%)	262.731	-
Deducciones	-	-
Gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	262.731	-

18.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente en España, 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. Actualmente la Sociedad tiene abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro años. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

18.5. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Esta información está contenida en el **Anexo 1** adjunto (Ley 11/2009 modificada por Ley 16/2012).

19. Ingresos y gastos

19.1 Importe Neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación

El detalle de estos epígrafes, al 30 de junio de 2026 y 2025, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2026	30/06/2025
Hoteles	5.692.595	5.093.204
Oficinas	8.697.010	7.921.126
Comercial	4.550.718	4.675.420
Dotacional	96.042	-
Subtotal alquileres	19.036.365	17.689.750
Prestaciones de servicios varios	269.618	127.515
Subvenciones de explotación	28.175	45.813
Total ingresos	19.334.159	17.863.078

La facturación de la Sociedad, durante los seis primeros meses de los ejercicios 2026 y 2025, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

19.2 Gastos de personal

El detalle de estos epígrafes, al 30 de junio de 2026 y 2025, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2026	30/06/2025
Sueldos y salarios:		
Sueldos, salarios y asimilados	156.422	234.103
Cargas sociales:		
Seguridad Social a cargo de la empresa	40.627	36.722
Otras cargas sociales	2.802	6.193
Total	199.851	277.018

19.3 Servicios Exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe, al 30 de junio de 2026 y 2025, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2026	30/06/2025
Arrendamientos y cánones	19.487	23.649
Reparaciones y conservación	486.928	569.180
Servicios de profesionales independientes	652.329	355.440
Primas de seguros	148.127	136.649
Servicios bancarios y similares	13.049	10.180
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	48.118	20.250
Suministros	557.516	541.290
Otros servicios	155.659	189.952
Otros tributos	48.420	72.964
Total	2.129.633	1.919.554

20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

20.1 Operaciones con vinculadas

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas, al 30 de junio de 2026 y 2025, han sido las siguientes:

Ejercicio 2026

	30/06/2026			
	Gastos		Ingresos	
	explotación		financieros	
Isla Canela, S.A.	-	64.259	495	-
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.	4.367.913	15.441	7.488	-
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	17.165	957	-	194.661
Pryconsa Senior, S.L.U.	-	10.889	-	-
Propiedades Cacereñas, S.L.U.	-	363	-	-
Per 32, S.L.	-	153	-	-
Jardins Sottomayor - Imobiliária e Turismo, SA	-	3.007	-	-
Total	4.385.078	95.069	7.984	194.661

Ejercicio 2025

	30/06/2025			
	Gastos	Ingresos	Gastos	Ingresos
	explotación		financieros	
Isla Canela, S.A.	47.541	247.476	882	-
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.	1.234.210	15.154	-	160.558
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	17.213	894	-	7.174
Prynergia S.L.U.	-	-	-	642
Resydenza Sagunto S.L.U	-	-	-	6.093
Corchuelas Energía Solar S.L.U	-	-	-	296
Pryconsa Senior, S.L.U.	-	10.637	-	7.867
Rento Tecnología del Alquiler, S.L.U.	-	-	-	9.574
Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U.	-	-	-	4.169
Gestora de Promociones Agropecuarias S.A.U.	-	-	-	63.696
Propiedades Cacerías, S.L.U.	-	372	-	1.156
Per 32, S.L.	-	-	-	173
Anoa Finanzas S.L.U.	-	-	-	592
Cotos Capital S.L.	-	265	-	-
Promoción Gestión y Marketing Inmobiliario S.L.	-	-	-	321
Golf Cáceres S.A.U.	-	-	-	53
Codes Capital Partners S.L.U.	-	-	-	982
Jardins Sottomayor - Inmobiliária e Turismo, SA	-	3.199	-	-
Total	1.298.964	277.997	882	263.347

En este sentido, al 30 de junio de 2026, la relación existente entre las sociedades con las que la Sociedad tiene las principales “Operaciones y saldos con partes vinculadas” es la siguiente:

- **Isla Canela, S.A.:** Sociedad participada por PER 32, S.L. en un 94,67% siendo ésta el holding del grupo donde la Sociedad consolida finalmente.
- **Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.:** Accionista directo de la Sociedad con un 20,79% de participación.
- **Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.:** Sociedad participada por Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L. en un 100%.

20.2 Saldos con sociedades de Grupo y asociadas

El importe de los saldos con sociedades del Grupo y asociadas al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

Ejercicio 2026

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.	-	5.042.050
Total	-	5.042.050

Ejercicio 2025

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.	1.275.612	-
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	10.288.585	-
Total	11.564.197	-

Estos saldos responden, principalmente, a operaciones financieras enmarcadas en el sistema de gestión de

tesorería del Grupo, siendo los saldos deudores y acreedores cuentas corrientes entre las Sociedades del Grupo. Todas las cuentas por cobrar y pagar a empresas del Grupo y Asociadas devengan intereses en condiciones de mercado.

Los principales contratos que actualmente tiene la sociedad firmados con empresas vinculadas son los siguientes:

- Con fecha 28 de abril de 2017, la Sociedad firmó con Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. (hoy S.L.), un contrato de prestación de servicios técnicos consistente en (i) asistencia técnica sobre los inmuebles construidos por ésta y (ii) dirección integral de proyecto de las obras de remodelación, reforma o adaptación sobre los inmuebles propiedad de la Sociedad, a cambio de una remuneración del 5% calculada sobre el valor de las obras que se realicen dentro del marco del mencionado contrato. La vigencia de este contrato se estableció con una duración anual, renovándose tácitamente por periodos anuales, salvo voluntad expresa de las partes.
- Con fecha 30 de abril de 2018, la Sociedad firmó con Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. (hoy S.L.), un contrato de arrendamiento de plazas de garaje, por el cual la segunda es arrendataria de 17 plazas de garaje propiedad de la Sociedad ubicadas en el edificio de Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7 de Madrid. La duración del contrato es de cinco años, a contar desde el 1 de mayo de 2018, prorrogable, por periodos de otros cinco años, salvo voluntad expresa de las partes.
- Con fecha 1 de septiembre de 2022, las diferentes sociedades del Grupo PER 32 han suscrito un contrato marco de financiación recíproca por el que cualquier sociedad con exceso de liquidez puede financiar al resto de sociedades que precise dicha financiación en condiciones de mercado siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por periodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.
- El 1 de noviembre de 2022, se firma con la sociedad Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. un contrato de subarriendo de una parte de la segunda planta del edificio de oficinas sito en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7. El plazo de duración del subarrendamiento es el mismo que el del arrendamiento suscrito por Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. como arrendataria.
- Con fecha 1 de abril de 2023, las diferentes sociedades del Grupo PER 32 han suscrito un contrato marco por el cual convienen establecer un servicio de prestación de servicios multilateral por el que cualquier sociedad puede facilitar uno o varios servicios en la actividad de diversas áreas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por periodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.
- Con fecha 10 de octubre de 2024 se firma un contrato por el que Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L. desarrolla la gestión y construcción del aparcamiento en el edificio dedicado a Centro Comercial en Avda. de la Victoria, número 2, de Madrid. El contrato finalizará una vez concluidas las obras cuando se suscriba por Saint Croix, el acta de recepción.

Como consecuencia de las fusiones descritas en la Nota 1 se traspasaron a la Sociedad todas las obligaciones y derechos derivados de los siguientes contratos con Isla Canela, S.A:

- El 1 de junio de 2012, Isla Canela S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un acuerdo de prestación de servicios técnicos relacionados con el mantenimiento de los hoteles propiedad de Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. De acuerdo con el mencionado contrato, Isla Canela S.A. proporciona a la Sociedad un servicio integral de mantenimiento preventivo de los hoteles propiedad de la Sociedad situados en Isla Canela. El contrato es anual pero renovable por las partes tácitamente con carácter también anual, aunque cualquiera de las partes puede darlo por resuelto en cualquier momento.

Adicionalmente, el contrato de servicios técnicos mencionado establece que Isla Canela, S.A. presta a la Sociedad el servicio de dirección integral de proyecto de las obras de remodelación, reforma o adaptación que sea necesario realizar sobre los hoteles propiedad de la Sociedad en Isla Canela.

- El 31 de diciembre de 2012, Isla Canela S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de arrendamiento de inmueble hotelero (Hotel Isla Canela Golf). El contrato se renueva trianualmente.

21. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

La remuneración total, pagada en los primeros seis meses de los ejercicios 2026 y 2025 por todos los conceptos, de los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y personas que desempeñan funciones asimiladas al cierre de cada uno de los ejercicios puede resumirse en la forma siguiente:

	Euros	
	30/06/2026	30/06/2025
Retribución fija	-	-
Retribución variable	-	-
Dietas	-	5.000
Total	-	5.000

Las funciones de la Alta Dirección son ejercidas por los miembros del Consejo de Administración.

Por otra parte, al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no existen anticipos ni créditos ni otro tipo de garantías, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto a los miembros actuales y antiguos del Consejo de Administración.

Durante los ejercicios 2026 y 2025 la Sociedad no ha satisfecho importe alguno como concepto de seguro de responsabilidad civil de los Administradores.

De la misma forma no han existido contratos entre la Sociedad y cualquiera de los Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, por operaciones ajenas al tráfico ordinario de la sociedad o que no se hayan realizado en condiciones normales.

El número de consejeros distribuido por sexos es el que a continuación detallamos al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

30/06/2026			31/12/2025		
Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
2	1	3	2	1	3

Adicionalmente, el Consejo de Administración tiene nombrado un secretario del Consejo, no consejero, que es hombre.

22. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al 30 de junio de 2026, ni los miembros del Consejo de Administración de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

23. Otra información

23.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante el primer semestre del ejercicio 2026 y del 2025, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2026	30/06/2025
Dirección	-	1
Personal técnico	2	3
Personal administrativo	3	2
Total	5	6

Asimismo, la distribución por sexos al 30 de junio de 2026 y 2025, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2026		30/06/2025	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	3	2	3	2
Dirección	1	-	1	-
Personal técnico	2	-	3	-
Personal administrativo	2	1	1	1
Total	8	3	8	3

No existen personas empleadas con discapacidad igual o superior al 33%.

23.2 Honorarios de auditoría

Durante el primer semestre de 2026 y 2025 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, BDO Auditores, S.L.P., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	30/06/2026	30/06/2025
Servicios de Auditoría	13.521	16.392
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	13.521	16.392
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	13.521	16.392

24. Información medioambiental

La actividad medioambiental es aquella cuyo objetivo consiste en prevenir, reducir o reparar el daño que se produzca sobre el medioambiente.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es el descrito en el Nota 1.

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las mismas no tienen directamente responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en los presentes estados financieros intermedios respecto a información de cuestiones medioambientales.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tiene registrada provisión alguna por posibles riesgos medioambientales, dado que los Administradores estiman que no existen contingencias

significativas relacionadas con posibles litigios, indemnizaciones u otros conceptos.

25. Información segmentada

La Sociedad identifica sus segmentos operativos en base a informes internos que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores de la Sociedad, pues es la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones con el poder de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

De este modo, los segmentos que se han definido en el ejercicio 2025 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Dotacional

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables de la Sociedad. En este sentido, la Sociedad no presenta sus activos y pasivos de forma segmentada dado que esta información no es requerida por la Dirección de la Sociedad a los efectos de la información de gestión que utiliza para su toma de decisiones.

Por su parte, los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales la Sociedad que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación de este que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

Cuenta de resultados segmentada

Ejercicio 2026

	Euros					
30/06/2026	Hoteles	Oficinas	Comercial	Dotacional	Otros	Total
Ingresos	5.697.144	8.760.342	4.693.463	155.035	-	19.305.983
Costes Indirectos	-196.145	-870.060	-737.400	-50.869	-	-1.854.473
Margen Neto	5.500.999	7.890.282	3.956.063	104.166	-	17.451.510
Gastos generales	-140.174	-215.542	-115.479	-3.815	-	-475.010
Ebitda	5.360.825	7.674.740	3.840.584	100.351	-	16.976.500
% s/ ingresos	94,10%	87,61%	81,83%	64,73%	-	87,93%
Amortizaciones	-2.177.531	-1.634.879	-538.387	-1.001.366	-15.502	-5.367.667
Subvenciones	28.175	-	-	-	-	28.175
Resultados extraordinarios	17.385	-	-	-	-	17.385
Rtdo. enajenación activos inmobiliarios	-	1.128.410	-	-	-	1.128.410
Deterioro/reversión prov.	-	-	-	-	-	-
Resultado financiero	-641.327	-507.394	-54.152	-360.216	-1.802.532	-3.365.621
Ebt	2.587.527	6.660.877	3.248.045	-1.261.231	-1.818.035	9.417.183
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-262.731	-262.731
Resultado neto	2.587.527	6.660.877	3.248.045	-1.261.231	-2.080.765	9.154.452
% s/ ingresos	45,42%	76,03%	69,20%	-813,52%	-	47,42%



Ejercicio 2025

	Euros					
30/06/2025	Hoteles	Oficinas	Comercial	Dotacional	Otros	Total
Ingresos	5.113.420	8.004.809	4.699.037	-	-	17.817.266
Costes Indirectos	-173.836	-1.082.876	-572.281	-	-	-1.828.994
Margen Neto	4.939.584	6.921.933	4.126.756	-	-	15.988.272
Gastos generales	-105.492	-165.143	-96.943	-	-	-367.578
Ebitda	4.834.092	6.756.790	4.029.813	-	-	15.620.694
% s/ ingresos	94,54%	84,41%	85,76%	-	-	87,67%
Amortizaciones	-2.096.365	-1.646.258	-542.467	-	-9.806	-4.294.896
Subvenciones	45.813	-	-	-	-	45.813
Resultados extraordinarios	2.886	-	-	-	-	2.886
Rtdo. enajenación activos inmobiliarios	-	732.141	-	-	-	732.141
Deterioro/reversión prov.	-	21.717	-	-	-	21.717
Resultado financiero	-656.108	-981.733	-171.145	-	964.890	-844.095
Ebt	2.130.317	4.882.658	3.316.201	-	955.084	11.284.260
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	2.130.317	4.882.658	3.316.201	-	955.084	11.284.260
% s/ ingresos	41,66%	61,00%	70,57%	-	-	63,33%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 30 de junio de 2026 es como sigue:

	Euros					
	30/06/2026			30/06/2025		31/12/2025
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	5.697.144	30%	158.377.095	5.113.420	29%	158.431.861
Oficinas	8.760.342	45%	215.093.269	7.980.191	45%	216.748.312
Comercial	4.693.463	24%	126.533.045	4.723.655	27%	121.835.012
Dotacional	155.035	1%	52.813.887	-	-	53.813.270
Total ingresos	19.305.983	100%	552.817.297	17.817.266	100%	550.828.455

Al 30 de junio de 2026, un 30% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 45% por oficinas, el 24% por locales comerciales y el 1% por el dotacional. Al 30 de junio de 2026, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 92%; los locales comerciales están alquilados en un 71% y el área dotacional al 100%. Al 30 de junio del 2026, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 93%. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 227.090 m2 alquilables.

El detalle de la contribución de **los ingresos desde un punto de vista geográfico** es como sigue:

Zona	Euros			
	30/06/2026		30/06/2025	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	16.093.591	83,36%	14.764.693	82,87%
Huelva	3.212.393	16,64%	3.052.573	17,13%
Total	19.305.983	100,00%	17.817.266	100,00%

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad de los ingresos obtenidos durante el primer semestre de 2026 se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid se mantiene en primera posición, siendo su contribución a los ingresos totales en torno al 83%, seguido de Huelva con un 17%.

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 30 de junio del 2026, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 93% (88% en junio de 2025) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Tipo de activo	% ocupación			m2 sobre rasante		
	30/06/2026	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026	30/06/2025	31/12/2025
Hoteles	100%	100%	100%	98.938	98.938	98.938
Oficinas	92%	82%	92%	70.414	71.272	70.710
Comercial	71%	62%	69%	38.465	38.230	39.280
Dotacional	100%	100%	100%	19.273	19.273	19.273
Total	93%	88%	92%	227.090	227.713	228.201

Aun así, la evolución del índice de ocupación de los bienes inmuebles la Sociedad es muy estable y refuerza la solvencia de la misma gracias a la calidad de los arrendatarios, los contratos de arrendamiento y los nuevos inmuebles.

26. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al 30 de junio de 2026 y hasta la fecha de aprobación de los estados financieros intermedios de la Sociedad a dicha fecha no se han producido hechos posteriores de relevancia adicionales a los incluidos en las Notas explicativas.

Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Descripción	Ejercicio 2026
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.	Como se describe en la Nota 1, la Sociedad se constituyó, el 1 de diciembre de 2011 en Luxemburgo, no habiendo aplicado ningún beneficio a reservas procedentes de ejercicios anteriores.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley.	Beneficios aplicados a reservas (legal y voluntaria) por la Sociedad: (22.554.311 euros) - Bº del 2013 aplicados a reservas: 156.252 euros - Bº del 2015 aplicados a reservas: 975.590 euros - Bº del 2016 aplicados a reservas: 1.568.266 euros - Bº del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros - Bº del 2018 aplicados a reservas: 1.455.425 euros - Bº del 2019 aplicados a reservas: 1.730.153 euros - Bº del 2020 aplicados a reservas: 944.411 euros - Bº del 2021 aplicados a reservas: 6.676.648 euros - Bº del 2022 aplicados a reservas: 1.600.898 euros - Bº del 2023 aplicados a reservas: 4.107.101 euros - Bº del 2024 aplicados a reservas: 1.435.856 euros - Bº del 2025 aplicados a reservas: 583.669 euros Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. - Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros - Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros - Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros - Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros - Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros - Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros - Bº del 2015 aplicados a reservas: 3.699.608 euros Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009, SOCIMI, S.A.U. - Bº del 2012 aplicados a reservas: 233 euros Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. - Bº del 2015 aplicados a reservas: 246.496 euros
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general (forman parte del saldo de reservas voluntarias).	- Bº fiscal del 2019 por la venta de Rutilo 21, 23 y 25: 572.893 euros - Bº fiscal del 2023 por la venta de Albalá: 1.975.478 euros
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. - Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros - Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros - Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros - Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009, SOCIMI, S.A.U. - Bº del 2012 aplicados a reservas: 233 euros
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	Beneficios aplicados a reservas (legal y voluntaria) por la Sociedad: (22.554.311 euros) - Bº del 2013 aplicados a reservas: 156.252 euros - Bº del 2015 aplicados a reservas: 975.590 euros - Bº del 2016 aplicados a reservas: 1.568.266 euros - Bº del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros - Bº del 2018 aplicados a reservas: 1.455.425 euros - Bº del 2019 aplicados a reservas: 1.730.153 euros - Bº del 2020 aplicados a reservas: 944.411 euros - Bº del 2021 aplicados a reservas: 6.676.648 euros - Bº del 2022 aplicados a reservas: 1.600.898 euros - Bº del 2023 aplicados a reservas: 4.107.101 euros - Bº del 2024 aplicados a reservas: 1.435.856 euros - Bº del 2025 aplicados a reservas: 583.669 euros Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. - Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros - Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros - Bº del 2015 aplicados a reservas: 3.699.608 euros Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. - Bº del 2015 aplicados a reservas: 246.496 euros
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio	Dividendos distribuidos por la Sociedad



en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley.	- Distribución de dividendos del 2013: 2.968.786 euros - Distribución de dividendos del 2015: 6.979.719 euros - Distribución de dividendos del 2016: 13.958.138 euros - Distribución de dividendos del 2017: 11.880.376 euros - Distribución de dividendos del 2018: 13.098.821 euros - Distribución de dividendos del 2019: 12.526.626 euros - Distribución de dividendos del 2020: 8.499.697 euros - Distribución de dividendos del 2021: 15.148.124 euros - Distribución de dividendos del 2022: 12.653.959 euros - Distribución de dividendos del 2023: 15.956.436 euros - Distribución de dividendos del 2024: 12.922.706 euros - Distribución de dividendos del 2025: 17.038.049 euros Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. - Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros - Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros - Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros - Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros - Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros - Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros - Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 euros Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. - Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros
Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-
Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012).	Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. - Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros - Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros - Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros - Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros
Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	Dividendos distribuidos por la Sociedad - Distribución de dividendos del 2013: 2.968.786 euros - Distribución de dividendos del 2015: 6.979.719 euros - Distribución de dividendos del 2016: 13.958.138 euros - Distribución de dividendos del 2017: 11.880.376 euros - Distribución de dividendos del 2018: 13.098.821 euros - Distribución de dividendos del 2019: 12.526.626 euros - Distribución de dividendos del 2020: 8.499.697 euros - Distribución de dividendos del 2021: 15.148.124 euros - Distribución de dividendos del 2022: 12.653.959 euros - Distribución de dividendos del 2023: 15.956.436 euros - Distribución de dividendos del 2024: 12.922.706 euros - Distribución de dividendos del 2025: 17.038.049 euros Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. - Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros - Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros - Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 euros Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. - Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	-
Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	-
Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	Dividendos distribuidos por la Sociedad - Dividendos del 2013: 10 de junio de 2014 - Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016 - Dividendos del 2016: 29 de junio de 2017 - Dividendos del 2017: 26 de abril de 2018 - Dividendos del 2018: 25 de abril de 2019 - Dividendos del 2019: 30 de junio de 2020 - Dividendos del 2020: 29 de abril de 2021 - Dividendos del 2021: 27 de abril de 2022 - Dividendos del 2022: 27 de abril de 2023



	• Dividendos del 2023: 25 de abril de 2024 • Dividendos del 2024: 28 de abril de 2025 • Dividendos del 2025: 27 de abril de 2026 Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. • Dividendos del 2009: 29 de junio de 2010 • Dividendos del 2010: 30 de junio de 2011 • Dividendos del 2011: 28 de junio de 2012 • Dividendos del 2012: 20 de junio de 2013 • Dividendos del 2013: 30 de junio de 2014 • Dividendos del 2014: 22 de junio de 2015 • Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016 Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. • Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial y que permanecen en el balance de la sociedad a la fecha de información.	Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. Los inmuebles eran titularidad de la Sociedad Absorbida con fecha 29/12/2009. Debido a la operación de escisión parcial de la sociedad vinculada, Isla Canela, S.A., las fechas de titularidad son las siguientes: • Hotel Isla Canela Golf: 28/12/2007 • Hotel Barceló Isla Canela: 06/07/1998 • Hotel Iberostar Isla Canela: 01/07/2002 • Hotel Playa Canela: 16/05/2002 • Hotel Meliá Atlántico: 25/05/2000 • Centro Comercial Marina Isla Canela: 17/10/2000 • Inmueble en Calle Gran Vía 1: 19/10/1987 Durante el ejercicio 2012, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias, adquiridas a la sociedad vinculada Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A.: - Oficinas Sanchinarro VI: 29/11/2012 - Oficinas Sanchinarro VII: 29/11/2012 - Vallecas Comercial I: 30/10/2012 - Vallecas Comercial II: 30/10/2012 - Oficinas Coslada III: 29/11/2012 Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009 SOCIMI, S.A.U., Los inmuebles fueron titularidad de la Sociedad Absorbida con fecha 22/12/2009. Debido a la operación de escisión parcial de la sociedad vinculada, Cogein, S.L.U., las fechas de titularidad son las siguientes: - Hotel Inside Meliá Gran Vía: 16/05/2002 - Local Gran Vía 34: 16/05/2002 - Oficinas Pradillo 41: 27/02/2009 - Oficinas Gran Vía 1-1º y 2º Dcha.: 15/10/1993 - Oficinas Gran Vía 1-1º Izda.: 10/02/1998 - Edificio Plaza de España (Castellón): 29/12/2011 Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. • Oficinas Titán, 13: 12/02/2014 • Local Conde de Peñalver, 16: 01/12/2013 Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida BENSELL MIRASIERRA, S.L.U. Valle de la Fuenfria, 3: 09/03/2015 Adquisiciones directas realizadas en la Sociedad y que permanecen en propiedad: - Local Gran Vía 55: 01/03/2016 - Edificio José Abascal 41: 02/12/2016 - Edificio Orense, 62: 07/02/2017 - Locales Goya, 59: 10/02/2017 - Local Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7: 11/04/2018 - Edificio Juan Ignacio Luca de Tena 17: 31/01/2019 - Parcela TER.02-178-A (Valdebebas): 09/09/2020 - Edificio Arapiles, 14: 08/10/2021 - Centro Comercial Le Six: 30/11/2021 - Oficinas Santiago de Compostela 100 bis: 27/07/2022 - Oficinas Avenida de Cantabria 51: 27/07/2022 - Oficinas Julián Camarillo 19: 27/12/2023 - Oficinas Julián Camarillo 21: 27/12/2023
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta	2020: Inmobiliaria Colonial: 1.572.296 acciones 2021: Inmobiliaria Colonial: 1.113.250 acciones



Ley.	(Valor actual total inmobiliaria Colonial 15.227.046 euros)
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Todos los inmuebles de la relación anterior computan dentro del 80% así como las participaciones indicadas.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	Reservas voluntarias: 7.074.805 euros B° del 2019 aplicado a reservas voluntarias: 304.475 euros B° del 2021 aplicado a reservas voluntarias: 4.494.171 euros B° del 2022 aplicado a reservas voluntarias: 175.412 euros B° del 2023 aplicado a reservas voluntarias: 2.100.747 euros



Saint Croix
Holding Immobilier,
Socimi, S.A.

Informe de gestión

30 de junio de 2026

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Informe de gestión al 30 de junio de 2026

1. Explicación de las cifras al 30 de junio de 2026

A continuación, se detallan las principales cifras al 30 de junio de 2026 en comparación con el 30 de junio de 2025 (31 de diciembre de 2025 en el caso del balance).

Cuenta de resultados	Euros		
	30/06/2026	30/06/2025	+ / -
Ingresos	19.305.983	17.817.266	8,36%
Arrendamientos	19.036.365	17.689.751	
Prestaciones de servicios varios	269.618	127.515	
Gastos operativos	-1.854.473	-1.828.994	
Net operating income (NOI)	17.451.510	15.988.272	9,15%
Gastos generales	-475.010	-367.578	29%
Ebitda	16.976.500	15.620.694	9%
Resultado financiero	-3.365.621	-844.095	299%
Ebtida	13.610.879	14.776.599	-8%
Amortizaciones	-5.367.667	-4.294.896	25%
Subvenciones	28.175	45.813	
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-	21.717	
Otros resultados	17.385	2.886	
Rdo. Enajenación activos inmobiliarios	1.128.410	732.141	
Ebt	9.417.183	11.284.260	-17%
Impuesto sociedades	-262.731	-	
Resultado neto	9.154.452	11.284.260	-19%

Indicadores sectoriales al 30 de junio de 2026

	Euros					
	30/06/2026	Por acción	30/06/2025	Por acción	31/12/2025	Por acción
Beneficio neto recurrente	7.720.407	1,73	8.298.311	1,86	17.547.852	3,94
Valor neto de los activos	671.251.335	150,77	631.251.742	141,78	678.929.414	152,49
Costes	2.329.484		2.196.571		8.667.551	
Ingresos	19.305.983		17.817.266		42.817.020	
Ratio costes/ingresos	12,07%		12,33%		20,24%	
Ratio de desocupación	2,23%		12,81%		9,69%	
Rentabilidad neta	4,50%		4,27%		4,44%	

Principales magnitudes al 30 de junio de 2026, 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2025

	Datos al		
	30/06/2026	30/06/2025	31/12/2025
Rentas anualizadas (MM)	41,06	36,97	40,19
FFO (MM)	16,97	15,59	34,22
FFO (/acción)	3,81	3,50	7,69
GAV (MM)	912,19	865,37	905,41
NAV (MM)	671,25	631,25	678,93
ROA	1,64%	1,93%	3,32%
ROE	2,89%	3,60%	6,04%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r) (*)	227.090	227.713	228.201
% ocupación al cierre	92,75%	87,96%	92,24%
Cartera de arrendamientos (MM)	250,83	258,92	270,62
WAULT	7,62	7,87	8,03
LTV	26,14%	29,08%	26,94%
Deuda financiera neta (MM)	239,40	252,85	246,14
LTV (con deuda grupo)	27,25%	27,41%	25,68%
Deuda financiera neta (con deuda grupo) (MM)	244,44	238,32	234,57
Beneficio (euros/acción)	2,06	2,53	4,40
Dividendo (euros/acción)	-	-	3,83
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	5,32%

Definiciones de APM:

- **GAV:** Valor de mercado bruto de los activos inmobiliarios;
- **NAV:** Valor de mercado bruto de los activos inmobiliarios - deuda financiera neta +/- otros activos y pasivos entre los que se incluyen los créditos a empresas del grupo y asociadas
- **NOI:** Ingresos operativos brutos - Gastos operativos.
- **Ebitda:** NOI - Resto de gastos generales.
- **Ebitda:** Ebitda - resultado financiero.
- **Beneficio neto recurrente:** Resultado de la Sociedad eliminando el resultado derivado de la venta de activos inmobiliarios, deterioros y reversiones, variación del valor razonable de instrumentos de patrimonio, así como el impacto del impuesto sobre sociedades.
- **Rentas anualizadas:** Previsión de las rentas que se van a generar por los activos inmobiliarios en propiedad a 12 meses vista desde la fecha de información en base las condiciones contractuales a dicha fecha.
- **Funds from operations (FFO):** Flujo de caja directo proveniente de las operaciones de la Sociedad, esto es, ingresos por arrendamiento menos gastos de explotación y excepcionales que suponga flujo de caja o movimiento de fondos.

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 30 de junio de 2026, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 652.850.841 euros. Los principales movimientos de este epígrafe durante el ejercicio 2026 han sido los siguientes:

Inversiones: Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2026 en inmuebles ascienden a 8.562.595 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe corresponden principalmente con las siguientes inversiones:

- Se han producido altas en construcciones en curso por importe de 8.457.637 euros correspondientes a los costes de reforma y rehabilitación de hoteles por importe de 2.121.578 euros, los edificios y locales situados en Plaza de España, Castellón (98.309 euros) y Julián Camarillo, 19 y 21 (248.926 euros), así como en el Centro Comercial Le Six (5.986.841 euros) y en el Hospital Blua Sanitas de Valdebebas en Madrid (1.983 euros).
- Adicionalmente, la Sociedad ha incurrido en costes por importe de 104.959 euros que han sido activados como coste de las inversiones inmobiliarias.

Desinversiones: Durante el ejercicio se han producido bajas de inmuebles por importe bruto de 1.651.605 euros. Las principales bajas a 30 de junio de 2026 corresponden a:

- Venta de un loft con sus anejos correspondientes en Vallecas Comercial I por un coste bruto de 126.604 euros y la venta de un local en la calle Dulcinea, 4 por un coste bruto de 1.525.000 que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado un beneficio conjunto de 1.128.410 euros, que ha sido registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2026.

Traspasos: Durante el ejercicio se han producido traspasos de inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias por importe de 3.078.145 euros (0 euros en junio 2025), y se ha producido un traspaso de inversiones inmobiliarias a inmovilizado material por importe neto de 0 euros (49.940 euros en junio 2025).

El cargo por amortizaciones a 30 de junio de 2026 ha ascendido a 5.352.164 euros (4.285.090 euros a 30 de junio del 2025) y se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortizaciones del inmovilizado" en la cuenta de resultados de la Sociedad.

Dividendos:

- Dividendos de la Sociedad pagados a los accionistas en el ejercicio 2026:

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2025, presentada por los Administradores de la Sociedad a los accionistas y aprobada por éstos en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2026 fue la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	19.579.687
Distribución:	
Reserva legal	1.957.969
Reserva voluntaria	583.668
Dividendos	17.038.051

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de abril de 2026 aprobó íntegramente la propuesta de distribución del dividendo del ejercicio 2025 presentada por el Consejo de Administración. El dividendo neto se abonó en su integridad el 8 de mayo de 2026.

Deuda financiera neta: La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 244.444.995 euros (234.574.779 euros al 31 de diciembre de 2025). El detalle de esta es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2026	31/12/2025
José Abascal, 41	6.270.000	7.182.000
Titán, 13	7.218.280	7.546.229
Conde de Peñalver, 16	4.686.950	4.899.893
Valle de la Fuenfría, 3	5.958.300	6.233.470
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	2.225.000	2.400.000
Arapiles 14	21.384.000	21.960.000
Hospital Valdebebas	19.820.000	23.616.000
Hotel Valdebebas	31.069.500	31.696.500
Deuda con garantía hipotecaria	98.632.030	105.534.092
Pólizas de crédito dispuestas	-	62.696
Préstamos a largo plazo	141.475.714	145.062.857
Costes de apertura periodificados	-398.586	-408.974
Intereses devengados pendientes de vencimiento	962.155	1.034.085
Derivado	-793.799	-309.139
Deuda sin garantía real	141.245.483	145.441.525
Tesorería	-474.569	-4.836.642
Deuda Inter compañía	5.042.050	-11.564.197
Deuda financiera neta con grupo	244.444.995	234.574.779

Al 30 de junio de 2026, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de 98.632.030 euros (105.534.092 euros al 31 de diciembre de 2025) que se encuentra registrada en los epígrafes “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” y “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” y corresponden, principalmente, a préstamos con garantía hipotecaria contratados con diversas entidades financieras, y que al 30 de junio de 2026 están pendientes de vencimiento y amortización.

El LTV de la Sociedad al 30 de junio de 2026 es del 27,25% (25,68% al cierre de 2025).

Ingresos: Al 30 de junio de 2026, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 19.305.983 euros (17.817.266 euros al 30 de junio de 2025). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	30/06/2026	30/06/2025	"Growth"	"Like for Like Growth"
Hoteles	5.697.144	5.113.420	11,42%	11,42%
Oficinas	8.760.342	8.004.809	9,44%	9,44%
Comercial	4.693.463	4.699.037	-0,12%	2,89%
Dotacional	155.035	-	-	-
Total	19.305.983	17.817.266	8,36%	7,71%

Los ingresos por rentas han aumentado un 8% entre ejercicios (8% si eliminamos el efecto de las inversiones y desinversiones del ejercicio).

Los contratos de arrendamiento operativo más significativos se derivan de contratos de arrendamiento de activos inmuebles base del desarrollo de su actividad, siendo el detalle de las cuotas mínimas el que se detalla a continuación:

	Euros	
	Valor nominal	
	30/06/2026	31/12/2025
Menos un año	40.951.546	39.398.292
Entre uno y cinco años	136.778.837	144.879.569
Más de cinco años	73.096.885	86.346.203
Total	250.827.268	270.624.064

En relación con la duración media de los contratos de arrendamiento por tipo de inmueble, a continuación, se detallan los WAULT (Weighted average unexpired lease term):

	WAULT	
	30/06/2026	31/12/2025
Hoteles	7,78	8,26
Oficinas	5,16	5,84
Comercial	8,70	9,37
Dotacional	10,00	10,00
Total Promedio	7,62	8,03

NOI: El Net Operating Income asciende a 17.451.510 euros, frente a 15.988.272 euros al 30 de junio de 2025, lo que supone un incremento del 9%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2026	30/06/2025
Hoteles	5.500.999	4.939.584
Oficinas	7.890.282	6.921.933
Comercial	3.956.063	4.126.756
Dotacional	104.166	-
NOI	17.451.510	15.988.272

Al 30 de junio de 2026, **el Ebitda** es positivo y asciende a 16.976.500 euros (15.620.694 euros en junio del 2025), esto es, un aumento del 9% entre ejercicios.

Resultado financiero: El resultado financiero al 30 de junio de 2026 es negativo por importe de 3.365.621 euros (negativo en 844.095 euros en junio del 2025). El detalle de este resultado es el siguiente:

- Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 194.661 euros (263.347 euros en junio de 2025) a lo que hay que añadir los ingresos financieros de terceros por importe de 134.156 euros (817.570 euros en junio de 2025).

- Los gastos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 7.984 euros (882 euros en junio de 2025) a lo que hay que añadir los gastos financieros de terceros por importe de 4.236.991 euros (4.166.561 euros en junio de 2025).
- Durante el primer semestre de 2026, la Sociedad ha registrado un efecto positivo en la cuenta de resultados por importe neto de 550.537 euros (positivo por 2.242.431 euros junio de 2025) como resultado de la valoración de las inversiones en instrumentos de patrimonio dispuestos para la venta existentes a dichas fechas. En concreto un paquete de 2.685.546 acciones de la sociedad Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.

Al 30 de junio de 2026, **el Ebt** es positivo y asciende a 13.610.879 euros (14.776.599 euros en junio del 2025), esto es, un 8% de disminución entre ejercicios.

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 5.367.667 euros (4.294.896 euros al 30 de junio de 2025), esto es, un 25% de aumento entre ejercicios.

Subvenciones: El ingreso por subvenciones asciende a 28.175 euros (45.813 euros en junio de 2025).

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 30 de junio de 2026 se han vendido a terceros un loft con sus anejos correspondientes en Vallecas Comercial I por un coste bruto de 126.604 euros y la venta de un local en la calle Dulcinea, 4 por un coste bruto de 1.525.000 que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado un beneficio conjunto de 1.128.410 euros, que ha sido registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2026.

Al 30 de junio de 2026, **el Ebt** es positivo y asciende a 9.417.183 euros (11.284.260 euros en junio del 2025), esto es, un 17% de disminución entre ejercicios.

Resultado neto: El resultado neto a 30 de junio de 2026 ha sido positivo por importe de 9.154.452 euros (11.284.260 euros en junio del 2025), lo que supone un beneficio neto por acción de 2,06 euros (2,53 euros en junio de 2025).

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad encargó a Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual fue emitida con fecha 6 de febrero de 2026, para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones fueron realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

Durante los seis primeros meses de 2026, los Administradores de la Sociedad consideran que no se han producido variaciones significativas ni en las variables utilizadas en la mencionada valoración al cierre del ejercicio 2025 por el experto independiente ni en el contenido ni condiciones de los contratos de arrendamiento en vigor utilizados en dicha valoración más allá de los indicadores de inflación y subida de tipos de interés que tendrán un impacto negativo previsiblemente en las valoraciones de los activos al cierre del ejercicio.

De acuerdo con las valoraciones efectuadas actualizando internamente las valoraciones del 31 de diciembre de 2025, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 359.369.515 euros (354.578.431 euros al 31 de diciembre de 2025), en el caso de la totalidad de la

cartera de la Compañía.

De las valoraciones realizadas no se desprende ningún impacto negativo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 30 de junio de 2026 ni al 30 de junio de 2025.

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, desglosado por segmento de actividad, es el siguiente:

	Valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (euros)	
	30/06/2026	31/12/2025
Hoteles	272.716.465	270.594.887
Oficinas	315.314.892	315.213.739
Comercial	251.894.260	247.339.048
Dotacional	72.261.195	72.259.212
Total	912.186.812	905.406.886

3. Información segmentada

La Sociedad identifica sus segmentos operativos en base a informes internos que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores de la Sociedad, pues es la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones con el poder de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

De este modo, los segmentos que se han definido en el ejercicio 2026 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Dotacional

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables la Sociedad. En este sentido, la Sociedad no presenta sus activos y pasivos de forma segmentada dado que esta información no es requerida por la Dirección de la Sociedad a los efectos de la información de gestión que utiliza para su toma de decisiones.

Por su parte, los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales la Sociedad que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación de este que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

Cuenta de resultados segmentada

Ejercicio 2026

	Euros					
30/06/2026	Hoteles	Oficinas	Comercial	Dotacional	Otros	Total
Ingresos	5.697.144	8.760.342	4.693.463	155.035	-	19.305.983
Costes Indirectos	-196.145	-870.060	-737.400	-50.869	-	-1.854.473
Margen Neto	5.500.999	7.890.282	3.956.063	104.166	-	17.451.510
Gastos generales	-140.174	-215.542	-115.479	-3.815	-	-475.010
Ebitda	5.360.825	7.674.740	3.840.584	100.351	-	16.976.500
% s/ ingresos	94,10%	87,61%	81,83%	64,73%	-	87,93%
Amortizaciones	-2.177.531	-1.634.879	-538.387	-1.001.366	-15.502	-5.367.667
Subvenciones	28.175	-	-	-	-	28.175
Resultados extraordinarios	17.385	-	-	-	-	17.385
Rtdo. enajenación activos inmobiliarios	-	1.128.410	-	-	-	1.128.410
Deterioro/reversión prov.	-	-	-	-	-	-
Resultado financiero	-641.327	-507.394	-54.152	-360.216	-1.802.532	-3.365.621
Ebt	2.587.527	6.660.877	3.248.045	-1.261.231	-1.818.035	9.417.183
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-262.731	-262.731
Resultado neto	2.587.527	6.660.877	3.248.045	-1.261.231	-2.080.765	9.154.452
% s/ ingresos	45,42%	76,03%	69,20%	-813,52%	-	47,42%

Ejercicio 2025

	Euros					
30/06/2025	Hoteles	Oficinas	Comercial	Dotacional	Otros	Total
Ingresos	5.113.420	8.004.809	4.699.037	-	-	17.817.266
Costes Indirectos	-173.836	-1.082.876	-572.281	-	-	-1.828.994
Margen Neto	4.939.584	6.921.933	4.126.756	-	-	15.988.272
Gastos generales	-105.492	-165.143	-96.943	-	-	-367.578
Ebitda	4.834.092	6.756.790	4.029.813	-	-	15.620.694
% s/ ingresos	94,54%	84,41%	85,76%	-	-	87,67%
Amortizaciones	-2.096.365	-1.646.258	-542.467	-	-9.806	-4.294.896
Subvenciones	45.813	-	-	-	-	45.813
Resultados extraordinarios	2.886	-	-	-	-	2.886
Rtdo. enajenación activos inmobiliarios	-	732.141	-	-	-	732.141
Deterioro/reversión prov.	-	21.717	-	-	-	21.717
Resultado financiero	-656.108	-981.733	-171.145	-	964.890	-844.095
Ebt	2.130.317	4.882.658	3.316.201	-	955.084	11.284.260
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	2.130.317	4.882.658	3.316.201	-	955.084	11.284.260
% s/ ingresos	41,66%	61,00%	70,57%	-	-	63,33%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 30 de junio de 2026 es como sigue:

	Euros					
	30/06/2026			30/06/2025		31/12/2025
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	5.697.144	30%	158.377.095	5.113.420	29%	158.431.861
Oficinas	8.760.342	45%	215.093.269	8.004.809	45%	216.748.312
Comercial	4.693.463	24%	126.533.045	4.699.037	27%	121.835.012
Dotacional	155.035	1%	52.813.887	-	-	53.813.270
Total ingresos	19.305.983	100%	552.817.297	17.817.266	100%	550.828.455

Al 30 de junio de 2026, un 30% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 45% por oficinas, el 24% por locales comerciales y el 1% por el dotacional. Al 30 de junio de 2026, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 92%; los locales comerciales están alquilados en un 71% y el área dotacional al 100%. Al 30 de junio del 2026, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 93%. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 227.090 m2 alquilables.

El detalle de la contribución de **los ingresos desde un punto de vista geográfico** es como sigue:

Zona	Euros			
	30/06/2026		30/06/2025	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	16.093.591	83,36%	14.764.693	82,87%
Huelva	3.212.393	16,64%	3.052.573	17,13%
Total	19.305.983	100,00%	17.817.266	100,00%

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad de los ingresos obtenidos durante el primer semestre de 2026 se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid se mantiene en primera posición, siendo su contribución a los ingresos totales en torno al 83%, seguido de Huelva con un 17%.

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 30 de junio del 2026, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 93% (88% en junio de 2025) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Tipo de activo	% ocupación			m2 sobre rasante		
	30/06/2026	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026	30/06/2025	31/12/2025
Hoteles	100%	100%	100%	98.938	98.938	98.938
Oficinas	92%	82%	92%	70.414	71.494	70.710
Comercial	71%	62%	69%	38.465	38.008	39.280
Dotacional	100%	100%	100%	19.273	19.273	19.273
Total	93%	88%	92%	227.090	227.713	228.201

Aun así, la evolución del índice de ocupación de los bienes inmuebles de la Sociedad es muy estable y refuerza la solvencia de la misma gracias a la calidad de los arrendatarios, los contratos de arrendamiento y los nuevos inmuebles.

4. Inversiones Inmobiliarias

Debido a la reciente compresión de las rentabilidades esperadas en las zonas prime, la Sociedad busca nuevas operaciones de inversión diversificadas que le permita combinar altas rentabilidades en sectores donde no tiene presencia actualmente con rentabilidades en torno al 5% y 6% con buenos inquilinos y plazos medios o largos, así como alguna operación adicional de transformación y valor añadido de inmuebles para su posterior explotación en régimen de alquiler. La Sociedad mantendrá los actuales ingresos esperados que se obtienen de los contratos de arrendamiento en vigor.

A la vista de la actividad desarrollada por la Sociedad con activos inmobiliarios en alquiler a largo plazo, las previsiones de los Administradores son positivas basadas en la existencia de acuerdos a largo plazo con arrendatarios de alto nivel tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas, Comercial y Dotacional, que garantizan la viabilidad a medio plazo de la Sociedad junto con nuevos contratos de arrendamiento con arrendatarios que tienen buenas calificaciones de solvencia.

5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	30/06/2026	31/12/2025
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	56,08	53,57
Ratio de operaciones pagadas	59,84	53,03
Ratio de operaciones pendientes de pago	46,52	61,45
	Euros	
Total pagos realizados	4.260.983	22.166.859
Total pagos pendientes	1.674.990	1.510.732

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2020 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

	30/06/2026	31/12/2025
Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	29,55	22,20
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	473	1.459
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	53,15%	49,47%
	Euros	
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	2.209.441	12.158.826
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	51,85%	54,85%

6. Beneficios por acción al 30 de junio de 2026

El detalle del beneficio por acción de la Sociedad es como sigue:

	Euros	
	30/06/2026	30/06/2025
Beneficio Neto	9.154.452	11.284.260
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	2,06	2,53

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho período.

Por su parte, el beneficio por acción diluido se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible a los accionistas ordinarios ajustados por el efecto atribuible a las acciones ordinarias potenciales con efecto dilutivo y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por el promedio ponderado de las acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias de la sociedad. A estos efectos se considera que la conversión tiene lugar al comienzo del período o en el momento de la emisión de las acciones ordinarias potenciales, si éstas se hubiesen puesto en circulación durante el propio período.

7. Adquisición de acciones propias

Al 30 de junio de 2026, la Sociedad no tenía acciones propias en cartera.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no realiza actividades de investigación y desarrollo.

9. Principales riesgos de la Sociedad

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y políticas del Grupo PER en el que se integra, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. La sociedad presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 30 de junio de 2026, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. Si bien contempla la utilización de operaciones de cobertura con el objetivo de alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de esta en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Las operaciones de cobertura vigentes actualmente son las siguientes:

- Con fecha 23 de mayo de 2024, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS con venta de CAP), por importe de 36.000.000 euros, cuyo periodo de vigencia es el comprendido entre el 23 de mayo de 2024 y el 23 de febrero de 2036, vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 36.000.000 euros contratado en el ejercicio 2023 sobre el Hospital Blua Sanitas Valdebebas que ha finalizado su construcción durante el 2025.
- Con fecha 23 de mayo de 2024, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS con venta de CAP), por importe de 33.000.000 euros, cuyo periodo de vigencia es el comprendido entre el 30 de junio de 2024 y el 30 de septiembre de 2035, vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 33.000.000 euros contratado en el ejercicio 2022 sobre el Hotel Meliá Innside Valdebebas que ha finalizado su construcción durante el 2024.
- Con fecha 25 de julio de 2024, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS con venta de CAP), por importe de 23.280.000 euros, cuyo periodo de vigencia es el comprendido entre el 26 de julio de 2024 y el 26 de octubre de 2037, vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 24.000.000 euros contratado en el ejercicio 2022 sobre el inmueble situado en la calle Arapiles 14 de Madrid.
- Con fecha 5 de agosto de 2024, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS con venta de CAP), por importe de 8.837.500 euros, cuyo periodo de vigencia es el comprendido entre el 26 de julio de 2024 y el 26 de octubre de 2032, vinculado a un préstamo personal por importe de 10.000.000 euros contratado en el ejercicio 2022 vinculado al inmueble situado en la calle Arapiles 14 de Madrid.
- Con fecha 3 de marzo de 2025, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (Swaption), por importe de 65.000.000 euros, cuyo periodo de vigencia es el comprendido entre el 3 de marzo de 2025 y el 3 de marzo de 2029, vinculado a un préstamo personal por importe de 65.000.000 euros contratado en el ejercicio 2025.

e) Riesgos del negocio inmobiliario

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como

macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

Otros riesgos del mercado al que está expuesta la Sociedad son:

- **Riesgos regulatorios:** la Sociedad está supeditada al cumplimiento de las diferentes normativas aplicables en vigor tanto general como específica (legal, contable, ambiental, laboral, tributario, normativa de protección de datos, entre otros). Los cambios regulatorios que ocurran en el futuro podrían tener un efecto positivo o negativo en la Sociedad.
- **Riesgo de Turismo:** una parte importante de los activos de la Sociedad (principalmente Hoteles) están vinculados al sector turístico. Cualquier descenso en la actividad turística en las ciudades donde se encuentran estos hoteles podría tener un efecto negativo sobre el uso y la ocupación de estos. Como consecuencia, esto podría tener un efecto negativo en la rentabilidad y el rendimiento de estos activos si los inquilinos renegocian los actuales contratos de arrendamiento.

Por último, es importante tener en cuenta que existen otros riesgos a los que está expuesta la Sociedad: (i) los riesgos ambientales; (ii) los riesgos asociados a la higiene y salud en el trabajo; y (iii) riesgos asociados a la prevención de riesgos laborales.

10. Perspectivas ejercicio 2026

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad consideran que el año 2026 seguirá siendo positivo en cuanto al mantenimiento de las condiciones de los contratos de alquiler a largo plazo. Las previsiones, por tanto, son positivas habida cuenta de la existencia de contratos a largo plazo con arrendatarios de primera fila tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas, Comercial y Dotacional que garantizan la viabilidad del negocio en el medio y largo plazo, así como nuevos contratos de arrendamiento de locales comerciales con arrendatarios con buena calificación de solvencia.

Se esperan terminar las obras de reforma integral del Centro Comercial Le Six en el tercer trimestre de 2026 e inaugurarlo a continuación.

El ejercicio 2026 se va a caracterizar, pues, por el mantenimiento de la estrategia de inversión y desinversión de la Sociedad con un foco claramente oportunista, la autofinanciación de sus proyectos sin necesidad de acudir a los recursos financieros del Grupo al que pertenece y el desarrollo de los planes de reforma y construcción definidos anteriormente.

11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al 30 de junio de 2026, ni los miembros del Consejo de Administración de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

12. Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de junio de 2026 y hasta la fecha de aprobación de los estados financieros intermedios de la Sociedad a dicha fecha no se han producido hechos posteriores de relevancia adicionales a los incluidos en las Notas explicativas.

Diligencia de Formulación de Estados Financieros Intermedios

La formulación de los presentes estados financieros intermedios e informe de gestión ha sido aprobada por el Consejo de Administración, en su reunión del 22 de julio de 2026. Dichos estados financieros intermedios y el informe de gestión están extendidos en 69 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 69 ambos inclusive todas ellas firmadas por el Secretario del Consejo, firmando esta última hoja todos los Consejeros.

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a los presentes estados financieros intermedios no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de octubre del 2001.

Madrid, 22 de julio de 2026

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado

D. José Luis Colomer Barrigón
Vicepresidente

Dña. Mónica de Quesada Herrero
Consejera

D. José Juan Cano Resina
Secretario no Consejero