

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER,  
SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de  
Gestión correspondientes al  
ejercicio 2025 junto con el Informe  
de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor  
Independiente

## **SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2025 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente**

### **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

#### **CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2025:**

Balances al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024

Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024

Memoria del ejercicio 2025

#### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025**

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor  
Independiente

## Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.:

### *Opinión*

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### *Fundamento de la opinión*

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

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

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

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
<i>Valoración de inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio</i>	
<p>El epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias” del balance al 31 de diciembre de 2025, incluye los valores contables de los terrenos y construcciones propiedad de la Sociedad, de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 7 de la memoria adjunta.</p>	<p>Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio.</li></ul>
<p>Las notas 5.3 y 7 de la memoria describen los criterios de valoración de estos activos al cierre del ejercicio. Para la aplicación de estos criterios, la dirección de la Sociedad se ha basado en valoraciones realizadas por un experto independiente, que incluyen elementos de juicio que presentan diferentes grados de subjetividad.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Obtención del informe de valoración elaborado por el experto independiente referido a la fecha de cierre del ejercicio. A partir del mismo, análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025.</li></ul>
<p>El análisis de la razonabilidad del importe recuperable de estos activos al 31 de diciembre de 2025 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.</li><li>- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria en relación con la valoración de estos activos.</li></ul>

### *Otra información: Informe de gestión*

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

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

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

### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

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

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

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

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

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

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

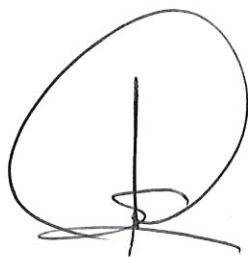
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)



Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21.667)  
Socio - Auditor de cuentas

26 de febrero de 2026



BDO AUDITORES, S.L.P

2026 Núm. 01/26/04284

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

# **SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**

**Cuentas Anuales correspondientes  
al Ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2025  
e Informe de Gestión**



## Índice

Memoria Anual	2
1. Actividad de la Sociedad	8
2. Legislación aplicable	10
3. Bases de presentación de las cuentas anuales	12
4. Distribución del resultado	14
5. Principios contables y normas de registro y valoración	14
6. Inmovilizado material	20
7. Inversiones inmobiliarias	22
8. Arrendamientos operativos	25
9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas	26
10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	28
11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	28
12. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros	28
13. Patrimonio Neto y Fondos propios	30
14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes	33
15. Instrumentos de cobertura	35
16. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	36
17. Garantías comprometidas con terceros	36
18. Administraciones públicas y situación fiscal	37
19. Ingresos y gastos	41
20. Operaciones y saldos con partes vinculadas	42
21. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección	44
22. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	45
23. Otra información	45
24. Información medioambiental	46
25. Información segmentada	46
26. Hechos posteriores	47
Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	49
Informe de Gestión	52
1. Explicación de las cifras al 31 de diciembre 2025	53
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	57
3. Información Segmentada	58
4. Inversiones Inmobiliarias	59
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	60
6. Beneficios por acción	61
7. Adquisición de acciones propias	61
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	61
9. Principales riesgos de la Sociedad	61
10. Perspectivas ejercicio 2026	63
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	63
12. Hechos posteriores	64
Declaración de Responsabilidad de Administradores	65
Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales	66



**Saint Croix**  
Holding Immobilier,  
Socimi, S.A.

# **Memoria Anual**

## **Ejercicio 2025**



<b>SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.</b>							
<b>BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025</b>							
(Euros)							
<b>ACTIVO</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>Ejercicio 2025</b>	<b>Ejercicio 2024</b>	<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>Ejercicio 2025</b>	<b>Ejercicio 2024</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>554.774.007</b>	<b>540.862.262</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	13	<b>324.350.983</b>	<b>304.391.219</b>
				<b>FONDOS PROPIOS</b>			
<b>Inmovilizado material</b>	6	<b>265.010</b>	<b>119.656</b>	<b>Capital</b>		<b>267.577.040</b>	<b>267.577.040</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		265.010	119.656	Capital escriturado		267.577.040	267.577.040
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	7	<b>550.828.455</b>	<b>537.967.772</b>	<b>Reservas</b>		<b>36.125.381</b>	<b>34.689.525</b>
Inversiones inmobiliarias netas		550.828.455	537.967.772	Legal y estatutarias		14.895.836	13.459.980
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	9	<b>3.680.542</b>	<b>2.774.834</b>	Otras reservas		21.229.545	21.229.545
Derivados	9 y 15	835.309	125.953	<b>Resultado del ejercicio</b>	4	<b>19.579.687</b>	<b>14.358.562</b>
Otros activos financieros		2.845.233	2.648.881	<b>Dividendo a cuenta</b>		-	<b>-10.000.000</b>
				<b>Ajustes por cambios de Valor</b>		<b>309.139</b>	<b>-3.049.996</b>
				Operaciones de cobertura		309.139	-3.049.996
				<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>		<b>759.736</b>	<b>816.088</b>
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos		759.736	816.088
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>208.809.669</b>	<b>225.865.596</b>
				<b>Provisiones a largo plazo</b>		<b>26.076</b>	<b>38.276</b>
				<b>Deudas a largo plazo</b>	14	<b>208.783.593</b>	<b>225.827.320</b>
				Deudas con entidades de crédito		203.029.333	217.842.679
				Derivados	15	526.170	3.175.948
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>34.465.496</b>	<b>35.133.861</b>	Otros pasivos financieros		5.228.090	4.808.693
<b>Existencias</b>		<b>40.021</b>	<b>57.790</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>56.078.851</b>	<b>45.739.307</b>
Anticipos a proveedores		40.021	57.790	<b>Provisiones a corto plazo</b>		<b>369.601</b>	<b>228.393</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	10	<b>2.711.000</b>	<b>3.199.383</b>	<b>Deudas a corto plazo</b>	14	<b>49.008.151</b>	<b>29.988.508</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.457.561	2.917.766	Deudas con entidades de crédito		48.255.423	29.511.619
Personal		572	864	Otros pasivos financieros		752.728	476.889
Activos por impuesto corriente	18.1	252.867	280.753	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>6.701.099</b>	<b>15.522.407</b>
<b>Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo</b>	20.2	<b>11.564.197</b>	<b>15.205.849</b>	Proveedores		3.132.771	10.884.429
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	9	<b>15.313.637</b>	<b>14.329.098</b>	Proveedores grupo		217.936	-
Instrumentos de patrimonio a corto plazo		14.676.509	13.897.701	Acreedores varios		2.233.819	1.763.991
Otros activos financieros		637.128	431.397	Otras deudas con las Administraciones Públicas	18.1	1.116.573	2.868.987
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	11	<b>4.836.641</b>	<b>2.341.740</b>	Anticipos de clientes		-	5.000
Tesorería		4.836.641	2.341.740				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>589.239.503</b>	<b>575.996.122</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>589.239.503</b>	<b>575.996.122</b>

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025



<b>SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.</b>			
<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2025</b>			
(Euros)			
	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>Ejercicio 2025</b>	<b>Ejercicio 2024</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	19.1	<b>42.753.294</b>	<b>37.361.251</b>
Arrendamiento de inmuebles		42.753.294	37.361.251
<b>Otros ingresos de explotación</b>	19.1	<b>102.787</b>	<b>11.434</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		63.725	11.434
Subvenciones de explotación		39.062	-
<b>Gastos de personal</b>	19.2	<b>-507.486</b>	<b>-552.091</b>
Sueldos, salarios y asimilados		-384.165	-413.479
Cargas sociales		-123.321	-138.612
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>-8.198.877</b>	<b>-7.280.279</b>
Servicios exteriores	19.3	-3.934.928	-3.713.810
Tributos	19.3	-4.225.136	-3.557.436
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	10	-38.813	-9.033
<b>Amortización del inmovilizado</b>	6 y 7	<b>-9.653.571</b>	<b>-7.283.762</b>
<b>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	13 y 19.1	<b>56.351</b>	<b>56.351</b>
<b>Excesos de provisiones</b>		<b>27.948</b>	<b>-</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	7	<b>1.278.664</b>	<b>1.786.437</b>
Deterioro y pérdidas		-42.232	832.522
Resultados por enajenaciones y otras		1.320.896	953.915
<b>Otros resultados</b>		<b>130.721</b>	<b>885.017</b>
Gastos e ingresos excepcionales		130.721	885.017
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>25.989.831</b>	<b>24.984.358</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>1.358.890</b>	<b>1.790.470</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.358.890	1.790.470
- En empresas del Grupo y asociadas	20.1	503.930	723.600
- En instrumentos de patrimonio	9	805.664	725.097
- En terceros		49.296	341.773
<b>Gastos financieros</b>	14	<b>-8.547.842</b>	<b>-8.723.640</b>
Por empresas del grupo y asociadas	20.1	-1.376	-40.748
Por deudas con terceros		-8.546.466	-8.682.892
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	9	<b>778.808</b>	<b>-3.692.626</b>
Resultados de la cartera de negociación		778.808	-3.692.626
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-6.410.144</b>	<b>-10.625.796</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>19.579.687</b>	<b>14.358.562</b>
Impuestos sobre beneficios	18	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	4	<b>19.579.687</b>	<b>14.358.562</b>

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2025



<b>SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.</b>			
<b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2025</b>			
<b>A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>			
<b>(Euros)</b>			
	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>Ejercicio 2025</b>	<b>Ejercicio 2024</b>
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	<b>4</b>	<b>19.579.687</b>	<b>14.358.562</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>			
- Por cobertura de flujos de efectivo	13	3.359.135	-3.267.262
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>3.359.135</b>	<b>-3.267.262</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	-56.351	-56.351
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		<b>-56.351</b>	<b>-56.351</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>22.882.470</b>	<b>11.034.949</b>
Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2025			



SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.								
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2025								
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 13)	Subvenciones, donaciones y legados (Nota 13)	Ajustes por cambio de valor (Nota 13)	Total
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023</b>	<b>267.577.040</b>	<b>11.453.626</b>	<b>19.128.798</b>	<b>20.063.537</b>	-	<b>872.439</b>	<b>217.266</b>	<b>319.312.706</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	<b>14.358.562</b>	-	<b>-56.351</b>	<b>-3.267.262</b>	<b>11.034.949</b>
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	2.006.354	2.100.747	-20.063.537	-10.000.000	-	-	-25.956.436
- Distribución del resultado del ejercicio 2023	-	2.006.354	2.100.747	-4.107.101	-	-	-	-
- Distribución de dividendos 2023	-	-	-	-15.956.436	-	-	-	-15.956.436
- Distribución de dividendos 2024 (a cuenta)	-	-	-	-	-10.000.000	-	-	-10.000.000
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024</b>	<b>267.577.040</b>	<b>13.459.980</b>	<b>21.229.545</b>	<b>14.358.562</b>	<b>-10.000.000</b>	<b>816.088</b>	<b>-3.049.996</b>	<b>304.391.219</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	<b>19.579.687</b>	-	<b>-56.352</b>	<b>3.359.135</b>	<b>22.882.470</b>
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	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
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025</b>	<b>267.577.040</b>	<b>14.895.836</b>	<b>21.229.545</b>	<b>19.579.687</b>	-	<b>759.736</b>	<b>309.139</b>	<b>324.350.983</b>

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 2025



<b>SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.</b>			
<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2025</b>			
(Euros)			
	<b>Notas</b>	<b>Ejercicio</b>	<b>Ejercicio</b>
	<b>Memoria</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>19.171.894</b>	<b>23.425.501</b>
<b>2. Ajustes del resultado:</b>		<b>19.579.687</b>	<b>14.358.562</b>
		<b>13.358.290</b>	<b>12.515.708</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	6 y 7	9.653.571	7.283.762
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7	81.044	-832.522
c) Variación de provisiones (+/-)	10	-1.776.204	-3.551.062
d) Imputación de subvenciones (-)	13	-56.351	-56.351
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	-953.914	-953.914
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		-	-
g) Ingresos financieros (-)	9	-1.358.890	-1.790.470
h) Gastos financieros (+)	14	8.547.842	8.723.640
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	9	-778.808	3.692.625
<b>3. Cambios en el capital corriente:</b>		<b>-6.373.539</b>	<b>3.405.250</b>
a) Existencias (+/-)		17.769	-57.790
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	10	641.783	2.589.044
c) Otros activos corrientes (+/-)		-177.845	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		-5.596.716	-1.962.064
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-1.481.575	2.205.549
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		223.045	630.511
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-7.392.544</b>	<b>-6.854.018</b>
a) Pagos de intereses (-)	14	-8.751.434	-8.644.488
b) Cobros de dividendos (+)	9	805.664	725.097
c) Cobros de intereses (+)	9	553.226	1.065.373
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>-17.888.337</b>	<b>-60.481.212</b>
<b>6. Pagos por inversiones (-):</b>		<b>-26.307.959</b>	<b>-65.094.708</b>
a) Empresas del grupo y asociadas	9 y 20.2	-	-11.477.482
c) Inmovilizado material	6	-8.963	-
d) Inversiones inmobiliarias	7	-26.298.996	-53.617.226
<b>7. Cobros por desinversiones (+):</b>		<b>8.419.622</b>	<b>4.613.496</b>
a) Empresas del grupo y asociadas	9 y 20.2	3.859.588	-
d) Inversiones inmobiliarias	7	4.560.034	4.436.399
e) Otros activos financieros	9	-	177.097
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>1.211.343</b>	<b>34.643.995</b>
<b>10. Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>4.134.049</b>	<b>60.600.432</b>
<b>a) Emisión:</b>		<b>109.055.638</b>	<b>110.355.600</b>
2. Deudas con entidades de crédito (+)	14	109.055.638	110.355.600
<b>b) Devolución y amortización de:</b>		<b>-104.921.588</b>	<b>-49.755.169</b>
2. Deudas con entidades de crédito (-)	14	-104.921.588	-49.755.169
<b>11. Pagos por dividendos</b>		<b>-2.922.706</b>	<b>-25.956.437</b>
a) Dividendos (-)	4	-2.922.706	-25.956.437
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE INTERÉS</b>		-	-
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>2.494.901</b>	<b>-2.411.715</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.</b>	<b>11</b>	<b>2.341.740</b>	<b>4.753.455</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.</b>	<b>11</b>	<b>4.836.641</b>	<b>2.341.740</b>

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 periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2025

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**

Memoria del  
Ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2025

**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-HldglmSo.

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 m<sup>2</sup>. 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, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

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 periodo 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 periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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 cierre del ejercicio, los Administradores de la Sociedad consideran que la misma 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 periodo 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 las cuentas anuales**

#### **a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales se han formulado 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, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

#### **b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas 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 ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2024, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 28 de abril de 2025 sin modificación alguna.

#### **c) Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de

aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. 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 de la memoria.

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

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas 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 5.3).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2025, 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 31 de diciembre de 2025 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 21.613.355 euros (negativo de 10.605.447 euros a 31 de diciembre de 2024). 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 (el del ejercicio 2025 asciende a 34.149.469 euros), por lo que se estima que las rentas futuras a percibir en el ejercicio siguiente, derivadas de los contratos asociados a los activos inmobiliarios, permitirá cubrir las obligaciones de la Sociedad en el corto plazo.
- El patrimonio neto contable se encuentra totalmente saneado, ascendiendo al 31 de diciembre de 2025 a 324.350.983 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 31 de diciembre de 2025 asciende a 46.937.304 euros (Nota 14) y créditos concedidos a empresas del Grupo por importe de 11.564.197 euros dentro del contrato marco de financiación recíproca firmado entre las diferentes sociedades del Grupo (Nota 20.2).

#### **f) Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2025 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2024.

#### **g) Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha identificado ningún error que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2025.

#### 4. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2025, a presentar por los Administradores de la Sociedad a los accionistas, es la siguiente:

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

#### 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 anuales para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025, 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 minorará 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 minorará 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.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 5.1, relativa al inmovilizado material.

### **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 ha encargado a Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 6 de febrero de 2026, para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido 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).

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 cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

#### **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 31 de diciembre de 2025. 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 período.

## **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 período 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 los 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.

## **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 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

### Ejercicio 2025

	Euros			Saldo al 31/12/2025
	Saldo al 31/12/2024	Altas	Traspasos	
<b>Coste:</b>				
Instalaciones técnicas	-	2.438	182.617	185.055
Equipos procesos de información	3.887	-	-	3.887
Mobiliario	10.213	6.525	-	16.738
Otras instalaciones	142.245	-	-	142.245
<b>Total coste</b>	<b>156.345</b>	<b>8.963</b>	<b>182.617</b>	<b>347.925</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Instalaciones técnicas	-	-6.876	-23.875	-30.751
Equipos procesos de información	-3.767	-120	-	-3.887
Mobiliario	-2.102	-1.130	-	-3.232
Otras instalaciones	-30.820	-14.225	-	-45.045
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>-36.689</b>	<b>-22.351</b>	<b>-23.875</b>	<b>-82.915</b>
<b>Inmovilizaciones materiales netas</b>	<b>119.656</b>	<b>-13.388</b>	<b>158.742</b>	<b>265.010</b>



## Ejercicio 2024

	Euros			
	Saldo al 31/12/2023	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/2024
<b>Coste:</b>				
Equipos procesos de información	3.887	-	-	3.887
Mobiliario	10.213	-	-	10.213
Otras instalaciones	142.245	-	-	142.245
<b>Total coste</b>	<b>156.345</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>156.345</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Equipos procesos de información	-3.517	-250	-	-3.767
Mobiliario	-1.081	-1.021	-	-2.102
Otras instalaciones	-16.595	-14.225	-	-30.820
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>-21.193</b>	<b>-15.496</b>	<b>-</b>	<b>-36.689</b>
<b>Inmovilizaciones materiales netas</b>	<b>135.152</b>	<b>-15.496</b>	<b>-</b>	<b>119.656</b>

Las principales adiciones del ejercicio 2025 del epígrafe de inmovilizado material corresponden a inversiones en las oficinas de la Sociedad situadas en la planta segunda de la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid. La inversión del ejercicio en este sentido ha ascendido a 8.963 euros (0 euros en el ejercicio 2024). Adicionalmente se ha producido traspasos desde inversiones inmobiliarias a Instalaciones técnicas que corresponden a la instalación de unas cargas de vehículos eléctricos en las Oficinas de Titán 13 y Fuenfria 3 por importe 182.617 euros.

No se han producido bajas durante el ejercicio 2025 ni en el ejercicio 2024.

El cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2025 en concepto de amortización ha sido de 22.351 euros (15.496 euros en 2024) que se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2025.

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se ha capitalizado carga financiera en el epígrafe de inmovilizado material. Asimismo, al 31 de diciembre de 2025 no existe carga financiera activada en el inmovilizado material de importe significativo.

Al cierre de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados y en uso. Al cierre del ejercicio 2025 el coste de adquisición de estos equipos ascendía 3.887 euros (2.929 euros en 2024).

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 cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 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 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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 2025 y 2024, 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 ejercicios 2025 y 2024, ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2025

	Euros				
	Saldo al 31/12/2024	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Trasposos	Saldo al 31/12/2025
<b>Coste:</b>					
Inmuebles para arrendamientos	568.345.087	557.943	-4.102.443	50.371.973	615.172.560
Inversiones inmobiliarias en curso	55.580.826	25.741.054	-	-50.554.589	30.767.291
<b>Total coste</b>	<b>623.925.914</b>	<b>26.298.996</b>	<b>-4.102.443</b>	<b>-182.617</b>	<b>645.939.850</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Inmuebles para arrendamientos	-74.220.598	-9.631.220	496.324	23.875	-83.331.620
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>-74.220.598</b>	<b>-9.631.220</b>	<b>496.324</b>	<b>23.875</b>	<b>-83.331.620</b>
<b>Deterioro:</b>					
Inmuebles para arrendamientos	-11.737.544	-365.988	323.757	-	-11.779.775
<b>Total deterioro</b>	<b>-11.737.544</b>	<b>-365.988</b>	<b>323.757</b>	<b>-</b>	<b>-11.779.775</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas</b>	<b>537.967.772</b>	<b>16.301.788</b>	<b>-3.282.363</b>	<b>-158.742</b>	<b>550.828.455</b>

### Ejercicio 2024

	Euros				
	Saldo al 31/12/2023	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Trasposos	Saldo al 31/12/2024
<b>Coste:</b>					
Inmuebles para arrendamientos	525.632.324	2.043.394	-4.036.907	44.706.276	568.345.087
Inversiones inmobiliarias en curso	48.713.270	51.573.833	-	-44.706.276	55.580.826
<b>Total coste</b>	<b>574.345.594</b>	<b>53.617.226</b>	<b>-4.036.907</b>	<b>-</b>	<b>623.925.914</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Inmuebles para arrendamientos	-67.506.753	-7.268.266	554.421	-	-74.220.598
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>-67.506.753</b>	<b>-7.268.266</b>	<b>554.421</b>	<b>-</b>	<b>-74.220.598</b>
<b>Deterioro:</b>					
Inmuebles para arrendamientos	-12.570.066	-	832.522	-	-11.737.544
<b>Total deterioro</b>	<b>-12.570.066</b>	<b>-</b>	<b>832.522</b>	<b>-</b>	<b>-11.737.544</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas</b>	<b>494.268.775</b>	<b>46.348.960</b>	<b>-2.649.963</b>	<b>-</b>	<b>537.967.772</b>

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

	Coste al	
	31/12/2025	31/12/2024
<b>Inmuebles para arrendamientos</b>		
Suelo	246.899.975	248.574.837
Vuelo	368.272.585	319.770.251
<b>Total coste</b>	<b>615.172.560</b>	<b>568.345.087</b>

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 2025 han sido los siguientes:

**Inversiones:** Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2025 en inmuebles ascienden a 26.298.996 euros (53.617.226 euros en el ejercicio 2024). Las principales altas registradas en este epígrafe

corresponden principalmente a las siguientes inversiones:

- Se han producido altas en construcciones en curso por importe de 25.741.054 euros correspondientes a los costes de reforma y rehabilitación de hoteles por importe de 6.720.240 euros, los edificios situados en la calle Valle de la Fuenfría, 3 (168.824 euros), Julián Camarillo, 21 (417.529 euros) y Titán 13 (27.184 euros), así como en el Centro Comercial Le Six (14.173.675 euros) y a las obras de construcción del Hospital Blua Sanitas Valdebebas en Madrid (4.233.603 euros), cuya finalización se ha producido en el 2º trimestre del 2025 y ha comenzado a ser explotado en régimen de arrendamiento por Sanitas S.A. de Hospitales. Se trata del hospital más moderno de Europa y el primero nativo digital de la compañía, en el que la práctica clínica de los mejores profesionales se complementará con lo último en innovación y digitalización. Es un hospital en el que trabajan los mejores profesionales y en el que destacarán áreas como la Oncología, Salud Mental, Radiodiagnóstico, así como la nueva Unidad de Ensayos Clínicos, sede física de la labor de investigación de la Fundación de Investigación de Sanitas Hospitales. Además, es el primero sostenible 100% de origen renovable. Su consumo eléctrico también es de origen renovable y bajo en emisiones.

Todos estos activos están situados en Madrid.

- Adicionalmente, la Sociedad ha incurrido en costes por importe de 557.943 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 4.102.443 euros (4.036.907 euros en el ejercicio 2024). Las principales bajas del ejercicio 2025 corresponden a:

- Venta de varios inmuebles con sus anejos correspondientes en Sanchinarro VII (3 unidades) y Sanchinarro VI (14 unidades) por un coste bruto de 3.639.428 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado un beneficio conjunto de 1.320.896 euros, que ha sido registrado en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2025.
- Adicionalmente se ha dado de baja 463.015 euros de costes activados en el Hotel Meliá Inside Madrid Valdebebas como consecuencia de costes de obras provisionados en los que finalmente no se ha incurrido.

**Traspasos:** Durante el ejercicio se han producido traspasos de inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias por importe de 50.554.589 euros (44.706.276 euros en 2024), como resultado de la finalización de obras de reforma de varios hoteles (7.145.297 euros), del edificio de oficinas de la calle Valle de la Fuenfría, 3 (263.909 euros), del edificio de oficinas de la calle Titán, 3 (51.769 euros) y de la finalización de la construcción del Hospital Blua Sanitas Valdebebas (43.093.614 euros). También se han producido traspasos de inversiones inmobiliarias a inmovilizado material por importe de 182.617 euros corresponden a la instalación de unas cargas de vehículos eléctricos en las Oficinas de Titán, 13 y Fuenfría, 3.

Adicionalmente, y tal y como establece la norma, la Sociedad ha procedido a valorar al cierre del ejercicio 2025 la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones, que han sido realizadas por el experto independiente Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., arrojan un valor razonable superior al valor neto contable de las mismas. El impacto neto que dichas valoraciones han tenido en la cuenta de resultados del ejercicio 2025 de la Sociedad ha sido negativo por importe de 42.232 euros (positivo 832.522 euros en 2024).

El cargo por amortizaciones del ejercicio 2025 ha ascendido a 9.631.220 euros (7.268.266 euros en el ejercicio 2024) y se encuentra registrado en el epígrafe de “Amortizaciones del inmovilizado” en la cuenta de resultados de la Sociedad.

#### **Medición del valor razonable**

La metodología utilizada por el valorador independiente en las valoraciones para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha seguido los principios RICS que, fundamentalmente, emplea el descuento de flujos de caja como método de valoración, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada

inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de estos. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Asimismo, en el caso de las inversiones inmobiliarias en curso relativas a la reforma del Centro Comercial Le Six, la Sociedad se ha basado en el valor de edificio terminado o proyecto acabado, incluida en la valoración del experto independiente, que consiste en comparar el valor de los activos una vez desarrollados y en funcionamiento, con el coste incurrido al cierre del ejercicio, adicionado con los costes pendientes de incurrir hasta su puesta en funcionamiento. La dirección de la Sociedad considera que este método de valoración es el adecuado teniendo en cuenta que no existen dudas de que estos proyectos se van a llevar a cabo en las condiciones que actualmente están planificadas, en tanto que en la actualidad los proyectos ya se están ejecutando y que la Sociedad ya dispone de los medios de financiación necesarios para llevarlos a cabo en su configuración actual.

Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, la duración de los contratos de arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo, utilizada para descontar los flujos de caja.

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

De las valoraciones realizadas se desprende un impacto negativo neto en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 de 42.232 euros (impacto neto positivo de 832.522 euros al 31 de diciembre de 2024) siendo el detalle por tipo de activo y el movimiento de la provisión por deterioro de inversiones inmobiliarias el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>-11.737.544</b>	<b>-12.570.066</b>
Comercial	-365.988	-
<b>Deterioros</b>	<b>-365.988</b>	<b>-</b>
Hoteles	90.946	64.812
Comercial	232.811	767.710
<b>Reversiones</b>	<b>323.757</b>	<b>832.522</b>
<b>Saldo al final del ejercicio</b>	<b>-11.779.775</b>	<b>-11.737.544</b>

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, 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 354.578.431 euros (311.495.750 euros al 31 de diciembre de 2024).

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

	m2 sobre rasante	
	31/12/2025	31/12/2024
Hoteles	98.938	98.938
Oficinas	70.710	72.161
Comercial	39.280	38.008
Dotacional	19.273	19.273
<b>Total</b>	<b>228.201</b>	<b>228.380</b>

Al 31 diciembre de 2025, el grado de ocupación medio de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 92% (87% al 31 de diciembre de 2024) en base a los metros cuadrados arrendados.

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

Por otro lado, los activos en renta de la Sociedad se encuentran afectos a garantías hipotecarias a 31 de diciembre de 2025 por importe de 105.534.092 euros (119.737.252 euros al 31 de diciembre de 2024), correspondientes a préstamos hipotecarios bancarios.

El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por activo es el siguiente:

Inmueble	Euros	
	2025	2024
José Abascal, 41	7.182.000	8.094.000
Titán, 13	7.546.229	8.074.535
Conde de Peñalver, 16	4.899.893	5.242.931
Valle de la Fuenfria, 3	6.233.470	6.768.430
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	-	9.398.856
Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7	2.400.000	2.750.000
Arapiles, 14	21.960.000	23.040.000
Hospital Sanitas Valdebebas	23.616.000	23.616.000
Hotel Meliá Inside Valdebebas	31.696.500	32.752.500
<b>Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre activos (Nota 14)</b>	<b>105.534.092</b>	<b>119.737.252</b>

Nota: El valor neto contable de estos inmuebles con garantía hipotecaria al 31 de diciembre de 2025 asciende a 228.041.761 euros (256.529.062 euros al 31 de diciembre de 2024).

En el ejercicio 2025 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 42.817.020 euros (37.372.685 euros en el ejercicio 2024). Dentro de esta cifra se encuentra registrado el ingreso por repercusión de los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas y que ascendieron a 652.326 euros en el ejercicio 2025 (609.036 euros en el ejercicio 2024).

Al cierre del ejercicio 2025, 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 cierre del ejercicio 2025, la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 12.056.842 euros (10.570.731 euros al cierre del ejercicio 2024).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2025 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## 8. Arrendamientos operativos

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, 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	
	2025	2024
Menos un año	39.398.292	37.589.125
Entre uno y cinco años	144.879.569	126.048.250
Más de cinco años	86.346.203	103.008.205
<b>Total</b>	<b>270.624.064</b>	<b>266.645.580</b>

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	
	31/12/2025	31/12/2024
Hoteles	8,26	9,63
Oficinas	5,84	5,80
Comercial	9,37	9,49
Dotacional	10,00	10,00
<b>Total promedio</b>	<b>8,03</b>	<b>8,83</b>

### 9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

Los saldos de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 son los siguientes:

	Euros	
	Saldo al	Saldo al
	31/12/2025	31/12/2024
	<b>Activos financieros a coste amortizado</b>	
Derivados	835.309	125.953
Otros activos financieros	2.845.233	2.648.881
<b>Largo plazo / no corrientes</b>	<b>3.680.542</b>	<b>2.774.834</b>
Otros activos financieros	637.128	431.397
<b>Corto plazo / corrientes</b>	<b>637.128</b>	<b>431.397</b>
<b>Total</b>	<b>4.317.670</b>	<b>3.206.231</b>

	Euros	
	Saldo al	Saldo al
	31/12/2025	31/12/2024
	<b>Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias</b>	
Otros activos financieros	14.676.509	13.897.701
<b>Corto plazo / corrientes</b>	<b>14.676.509</b>	<b>13.897.701</b>
<b>Total</b>	<b>14.676.509</b>	<b>13.897.701</b>

El movimiento de los epígrafes de “Otros activos financieros” e “Instrumentos de patrimonio” y “Derivados” a corto y largo plazo durante los ejercicios 2025 y 2024, es como sigue:

#### Ejercicio 2025

	Euros				
	Saldo al	Adiciones	Ajuste	Retiros	Saldo al
	31/12/2024		Valor		31/12/2025
Instrumentos de patrimonio	13.897.700	-	778.809	-	14.676.509
Derivados	125.953	-	709.356	-	835.309
Otros activos financieros	3.080.278	412.054	-	-9.972	3.482.360
<b>Total</b>	<b>17.103.931</b>	<b>412.054</b>	<b>1.488.165</b>	<b>-9.972</b>	<b>18.994.178</b>

#### Ejercicio 2024

	Euros			
	Saldo al	Ajuste	Retiros	Saldo al
	31/12/2023	Valor		31/12/2024
Instrumentos de patrimonio	17.590.326	-3.692.626	-	13.897.700
Derivados	217.266	-91.313	-	125.953
Otros activos financieros	3.183.346	-	-103.068	3.080.278
<b>Total</b>	<b>20.990.938</b>	<b>-3.783.939</b>	<b>-103.068</b>	<b>17.103.931</b>

## 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 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha realizado la valoración de dichas acciones resultando un ajuste positivo de valor por importe de 778.809 euros, que ha sido reconocido en el epígrafe de "Resultados de la cartera de negociación" (negativo por 3.692.626 euros en el ejercicio 2024).

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha cobrado dividendos derivados de estas inversiones financieras por importe de 805.664 euros (725.097 euros en el ejercicio 2024). 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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	2025	VR	Nivel
Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.	17.544.042	17.544.042	14.676.509	13.897.701	778.808	Cotización	1
<b>Total</b>	<b>17.544.042</b>	<b>17.544.042</b>	<b>14.676.509</b>	<b>13.897.701</b>	<b>778.808</b>		

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 31 de diciembre de 2025.

### Derivado

A 31 de diciembre del 2025 se ha producido una variación positiva de 709.356 euros 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.

### 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 8.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Otros activos financieros", al 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

	Euros					
	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	Total
	Otros activos financieros	637.128	111.770	341.536	258.177	2.133.749
<b>Total</b>	<b>637.128</b>	<b>111.770</b>	<b>341.536</b>	<b>258.177</b>	<b>2.133.749</b>	<b>3.482.360</b>

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Euros					
	2025	2026	2027	2028	2029 y siguientes	Total
	Otros activos financieros	431.397	547.040	43.126	371.128	1.687.587
<b>Total</b>	<b>431.397</b>	<b>547.040</b>	<b>43.126</b>	<b>371.128</b>	<b>1.687.587</b>	<b>3.080.278</b>

## 10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose del epígrafe, al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.457.561	2.917.766
Personal	572	864
Activos por impuesto corriente (18.2)	252.868	280.753
<b>Total</b>	<b>2.711.000</b>	<b>3.199.383</b>

El saldo del epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" presenta el siguiente desglose, al cierre de los ejercicios 2025 y 2024:

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Clientes	282.698	1.231.950
Clientes, facturas pendientes de formalizar	1.615.818	1.395.718
Efectos comerciales en cartera	269.382	284.829
Efectos impagados	289.663	5.269
Clientes de dudoso cobro	57.479	18.666
Deterioro	-57.479	-18.666
<b>Total</b>	<b>2.457.561</b>	<b>2.917.766</b>

El saldo de clientes, a cierre del ejercicio 2025 recoge, principalmente, algunos de los importes pendientes de cobro correspondientes a la renta del cuarto trimestre de 2025, así como las rentas variables de ciertos hoteles propiedad de la Sociedad que se calculan y facturan al cierre del ejercicio en base al GOP (beneficio de explotación) e ingresos del año.

El movimiento del deterioro de clientes registrados es como sigue a continuación siendo el impacto negativo en la cuenta de resultados del ejercicio 2025 de 38.813 euros (5.472 euros de pérdida en el ejercicio 2024):

	Euros	
	2025	2024
Saldo al inicio del ejercicio	-18.666	-13.195
Deterioro de clientes	-38.813	-5.472
<b>Saldo al final del ejercicio</b>	<b>-57.479</b>	<b>-18.667</b>

## 11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo recogido en "Tesorería" corresponde, principalmente, al saldo disponible en cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024. 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 32 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 31 de diciembre de 2025, 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 17 de febrero de 2017, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS), por importe de 8.550.000 euros, cuyo periodo de vigencia es el comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 1 de abril de 2026, vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 11.400.000 euros contratado en el ejercicio 2017 sobre el inmueble situado en la calle José Abascal 41 de Madrid.
- 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 Ininside 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.

**13. Patrimonio Neto y Fondos propios**

**a) Capital escriturado**

Al 31 de diciembre de 2025, 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 no existiendo restricciones estatutarias a su transferibilidad.

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 31 de diciembre de 2025, son las siguientes:

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

La Sociedad pertenece al Grupo PER 32, cuya Sociedad Dominante última es PER 32, S.L., domiciliada en Madrid, que deposita las cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Madrid.

## **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 31 de diciembre de 2025, la reserva legal no está totalmente constituida y tiene un saldo de 14.895.836 euros (13.459.980 euros al 31 de diciembre de 2024).

### **Reserva voluntaria**

El saldo de este epígrafe del patrimonio al 31 de diciembre de 2025 asciende a 7.074.805 euros (7.074.805 euros al 31 de diciembre de 2024), 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 hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100 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.
- b) 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.

- c) 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 sobre 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 o sin 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 cambios de valor

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

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Operaciones de cobertura (Nota 15)	309.139	-3.049.996
<b>Total</b>	<b>309.139</b>	<b>-3.049.996</b>

#### f) Subvenciones de capital

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

##### Ejercicio 2025

	Euros		
	31/12/2024	Aplicaciones	31/12/2025
Subvenciones de capital	816.088	-56.351	759.737
<b>Total</b>	<b>816.088</b>	<b>-56.351</b>	<b>759.737</b>

##### Ejercicio 2024

	Euros		
	31/12/2023	Aplicaciones	31/12/2024
Subvenciones de capital	872.438	-56.351	816.088
<b>Total</b>	<b>872.438</b>	<b>-56.351</b>	<b>816.088</b>

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 31 de diciembre de 2025 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 (492.829 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 (266.907 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 2025 se ha imputado como ingreso un importe de 56.351 euros (56.351 euros en el ejercicio 2024) en el epígrafe de “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras”, de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

#### g) Dividendo a cuenta

El 27 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2024 por un importe de 2,25 euros brutos por acción pagados el 30 de diciembre de 2024, lo que equivalió a un importe total bruto de 10.000.000 euros.

La propuesta de distribución de resultados aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de abril de 2025 fue la de repartir, en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2024, 2,90 euros por acción de los cuales ya se habían pagado a cuenta 2,25 euros por acción en el dividendo a cuenta anteriormente descrito. El dividendo bruto complementario del ejercicio 2024 por importe de 2.922.706 euros fue íntegramente pagado por la Sociedad a sus accionistas el 6 de mayo de 2025.

### 14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	203.029.333	217.842.679
Derivados	526.170	3.175.948
Otros pasivos financieros	5.228.090	4.808.693
<b>Total Deudas a largo plazo</b>	<b>208.783.593</b>	<b>225.827.320</b>
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	48.255.423	29.511.619
Otros pasivos financieros	752.728	476.889
<b>Total Deudas a corto plazo</b>	<b>49.008.151</b>	<b>29.988.508</b>
<b>Total Deudas financieras a corto y largo plazo</b>	<b>257.791.744</b>	<b>255.815.828</b>

#### Pasivos financieros a coste amortizado

##### Deuda con entidades de crédito a largo y corto

Al 31 de diciembre de 2025, la deuda de la Sociedad con entidades de crédito asciende a 251.284.756

euros (247.354.298 euros al 31 de diciembre de 2024).

Las características de los préstamos con garantía hipotecaria vigentes al 31 de diciembre de 2025, de los que es 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 Fuenfría, 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 Ininside Valdebebas	Banco Santander	2022	33.000.000	31.696.500	2035
<b>Total</b>			<b>144.852.000</b>	<b>105.534.092</b>	
Costes apertura	Bankinter	2022	-	-408.974	
<b>Total</b>			<b>144.852.000</b>	<b>105.125.118</b>	

(\*) 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 periodo de disposición que finaliza en febrero de 2026.

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

Entidad financiera	Inicio	Euros		Vencimiento
		Importe inicial	Capital pendiente	
Abanca	2022	3.000.000	900.000	2027
Banca Pueyo	2022	5.000.000	5.000.000	2030
Banca Pueyo	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
<b>Total</b>		<b>152.000.000</b>	<b>145.062.857</b>	

Adicionalmente, dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” se encuentran tres pólizas de crédito contratadas, dos con Bankinter con un límite de 2.000.000 euros y 5.000.000 euros, ambas con vencimiento el 21 de enero de 2026 y la otra con Banco Santander con un límite de 40.000.000 euros con vencimiento el 30 de septiembre del 2026. Dichas pólizas se encuentran dispuestas al 31 de diciembre de 2025 en la cantidad de 62.696 euros (30.574 euros a 31 de diciembre de 2024). Asimismo, se encuentran registrados los intereses devengados y no vencidos a 31 de diciembre de 2025 que ascienden a 1.034.085 (1.237.676 a 31 de diciembre de 2024).

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito, en el ejercicio 2025, ascienden a 8.546.466 euros (8.682.892 euros en el ejercicio 2024), 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 ha formalizado 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 31 de diciembre de 2025 que ascienden a 408.974 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.

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

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
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
<b>Total</b>	<b>49.008.151</b>	<b>13.993.798</b>	<b>26.035.105</b>	<b>82.630.725</b>	<b>85.597.795</b>	<b>257.265.574</b>

(\*) 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 -408.974 euros e intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 1.034.085 euros.

El detalle por vencimientos, al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

	Euros					
	2025	2026	2027	2028	2029 y siguientes	Total
	Deudas con entidades crédito (*)	29.511.619	26.530.749	12.263.929	18.649.141	160.398.860
Fianzas y depósitos a largo plazo	-	1.443.012	177.508	394.483	2.793.689	4.808.692
Fianzas y depósitos a corto plazo	476.889	-	-	-	-	476.889
<b>Total</b>	<b>29.988.508</b>	<b>27.973.761</b>	<b>12.441.437</b>	<b>19.043.624</b>	<b>163.192.549</b>	<b>252.639.879</b>

(\*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 119.737.252 euros, préstamos con garantía personal por importe de 126.781.285 euros, disposiciones en póliza de crédito por importe 30.574 euros, costes de apertura periodificados -432.490 euros e intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 1.237.676 euros.

## 15. Instrumentos de cobertura

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

	Clasificación y tipo	Euros	Fecha de		Valor razonable	
		Nominal vivo	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
<b>Total</b>					<b>835.309</b>	<b>526.170</b>

El detalle de los instrumentos financieros derivados, al cierre del ejercicio 2024, es el siguiente:

	Clasificación y tipo	Euros	Fecha de		Valor razonable	
		Nominal vivo	Inicio	Vencimiento	Activo	Pasivo
IRS	Cobertura tipo interés fijo a variable	6.070.500	01/04/2019	01/04/2026	125.953	-
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	32.752.500	30/06/2024	30/09/2035	-	1.223.513
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	23.616.000	23/05/2024	23/02/2036	-	1.303.942
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	8.650.000	26/07/2024	26/10/2032	-	83.610
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	23.040.000	26/07/2024	26/10/2037	-	564.884
<b>Total</b>					<b>125.953</b>	<b>3.175.948</b>

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.

	2025	2024
	<b>Días</b>	
Periodo medio de pago a proveedores	53,57	59,81
Ratio de operaciones pagadas	53,03	63,45
Ratio de operaciones pendientes de pago	61,45	30,22
	<b>Euros</b>	
Total pagos realizados	22.166.859	53.053.751
Total pagos pendientes	1.510.732	6.520.935

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período 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 2025 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:

	2025	2024
Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	22,20	30,02
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	1.459	2.201
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	49,47%	60,30%
	<b>Importe</b>	
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	12.158.826	27.611.701
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	54,85%	52,04%

## 17. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad a 31 de diciembre de 2025 tiene otorgado dos avales, uno de la entidad Kutxabank y otro con el Santander, ante el Ayuntamiento de Madrid para la correcta gestión de residuos, por importe total de 139.196 euros, y otro con la Demarcación de Carreteras del Estado con la entidad Santander por importe de 50.000 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			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Impuesto sobre Valor Añadido	-	1.098.129	-	929.653
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	9.459	-	1.930.649
Retenciones de alquiler	-	537	-	522
Retenciones de capital mobiliario	-	262	-	213
Impuesto sobre Sociedades	252.867	-	280.753	-
Seguridad Social	-	8.186	-	7.949
<b>Total</b>	<b>252.867</b>	<b>1.116.573</b>	<b>280.753</b>	<b>2.868.987</b>

### 18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Resultado antes de Impuestos	19.579.687	14.358.562
Diferencias permanentes	7.995	-
Diferencias temporarias	42.232	-1.045.301
<b>Base Imponible previa</b>	<b>19.629.913</b>	<b>13.313.261</b>
Base imponible (0%)	19.629.913	13.313.261
Base imponible (25%)	-	-
Compensación de bases imposables negativas	-	-
<b>Base imponible fiscal al 0%</b>	<b>19.629.913</b>	<b>13.313.261</b>
<b>Base imponible fiscal al 25%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cuota íntegra (0%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cuota íntegra (25%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Deducciones	-	-
<b>Cuota íntegra</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Retenciones y pagos a cuenta	-252.868	-280.753
<b>Líquido a pagar / (devolver)</b>	<b>-252.868</b>	<b>-280.753</b>

Las diferencias temporarias del ejercicio 2025 que modifican el resultado contable antes de impuestos ascienden a un importe negativo de 42.232 euros y corresponden a:

- Ajuste negativo como consecuencia de la reversión de deterioro de las inversiones inmobiliarias, por importe de 323.757 euros.
- Ajuste positivo como consecuencia de la dotación de deterioro de las inversiones inmobiliarias, por importe de 365.988 euros.

En cuanto a las diferencias permanentes, por 7.995 euros, hacen referencia a las sanciones procedentes del procedimiento de comprobación limitada iniciado durante 2025 por el Ayuntamiento de Madrid, en relación con el inmueble situado en la calle Jose Abascal número 41 de Madrid por el que se vieron modificadas su descripción catastral y, en consecuencia, la cuota a satisfacer por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los periodos 2020 a 2023.

Al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad tiene unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 4.739.855 euros (4.697.624 euros en 2024) cuyo activo por impuesto diferido no ha sido registrado dado que el tipo de gravamen aplicable es el 0%. Dichas diferencias temporarias hacen referencia a los deterioros de las inversiones inmobiliarias en su totalidad.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tiene bases imposables pendientes de compensar habiéndolo compensado todo en el ejercicio 2024.

Al cierre del ejercicio 2025 no hay gastos financieros que no hayan podido deducirse de la base imponible del impuesto sobre sociedades.

Así mismo, al 31 de diciembre de 2025 no existen deducciones en cuota pendientes de recuperar.

De acuerdo con el artículo 9.2 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 autoliquidación del Impuesto se realizará sobre la parte de base imponible en el periodo impositivo que proporcionalmente se corresponda con el dividendo cuya distribución se haya acordado en relación con el beneficio obtenido en el ejercicio. Tal y como se indica en la Nota 4, al cierre del ejercicio 2025, los Administradores han propuesto a los Accionistas destinar a dividendos 17.038.051 euros (12.922.706 euros en 2024), por lo que ha devengado Impuesto sobre Sociedades sobre dicho dividendo atendiendo a la cuota a pagar por importe de 0 euros.

Así mismo, según el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad está obligada a repartir en concepto de dividendos 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 establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

A estos efectos, la Sociedad ha obtenido en el ejercicio 2025 un beneficio por la venta de activos inmobiliarios por importe de 1.297.039 euros (1.320.896 euros de beneficio bruto minorados en 23.857 euros de plusvalía municipal), como resultado de la venta de diferentes unidades de promociones en Sanchinarro y Coslada (953.914 euros en 2024). Durante el ejercicio 2025 se ha invertido en activos inmobiliarios un importe superior al 50% del beneficio obtenido en la referida venta por lo que se da por cumplido el requisito de reinversión descrito anteriormente. Asimismo, la Sociedad distribuye el 10% de los beneficios obtenidos por estas unidades a reserva legal y el 90% restante, lo destina a dividendos y reservas voluntarias por 583.668 euros, a partes iguales.

## **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 de 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
  - 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:

Datos al 31/12/2025 Inmueble	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
Local Dulcinea	446.843	1.525.000	1.078.157
Pradillo, 42	17.762.500	18.227.308	464.808
<b>Total</b>	<b>65.642.225</b>	<b>71.433.808</b>	<b>5.791.583</b>

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:

Datos al 31/12/2025 Inmueble	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
<b>Total</b>	<b>65.422.255</b>	<b>103.840.000</b>	<b>38.417.745</b>

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.

Datos al 31/12/2025 Inmueble	Euros		
	V.N.F.	V.M.T.	R.D.
Valle de la Fuenfría, 3	12.117.499	17.623.669	5.506.170
<b>Total</b>	<b>12.117.499</b>	<b>17.623.669</b>	<b>5.506.170</b>

V.N.F.: Valor neto fiscal

V.M.T.: Valor mercado transmisión

R.D.: Renta diferida

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

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Resultado antes de Impuestos	19.578.687	14.358.562
Diferencias permanentes	7.995	-
Diferencias temporarias	42.231	-1.045.301
<b>Base Imponible previa</b>	<b>19.629.913</b>	<b>13.313.261</b>
Base imponible (0%)	19.629.913	13.313.261
Base imponible (25%)	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
<b>Base imponible fiscal al 0%</b>	<b>19.629.913</b>	<b>13.313.261</b>
<b>Base imponible fiscal al 25%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cuota íntegra (0%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cuota íntegra (25%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Deducciones	-	-
<b>Gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 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. Al cierre de 2025, 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, otros ingresos de explotación y subvenciones

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Hoteles	16.642.608	12.330.339
Oficinas	16.528.919	15.612.788
Comercial	9.521.844	9.207.495
<b>Subtotal alquileres</b>	<b>42.693.371</b>	<b>37.150.623</b>
Prestaciones de servicios varios	123.649	222.062
Subvenciones de capital traspasadas al resultado	95.413	56.351
<b>Total ingresos</b>	<b>42.912.433</b>	<b>37.429.036</b>

La facturación de la Sociedad, durante los ejercicios 2025 y 2024, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

### 19.2 Gastos de personal

El saldo de este epígrafe en los ejercicios 2025 y 2024, presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2025	2024
<b>Sueldos y salarios:</b>		
Sueldos, salarios y asimilados	384.165	413.479
<b>Cargas sociales:</b>		
Seguridad Social a cargo de la empresa	76.493	80.299
Otras cargas sociales	46.829	58.313
<b>Total</b>	<b>507.486</b>	<b>552.091</b>

### 19.3 Servicios Exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe, en los ejercicios 2025 y 2024, es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Arrendamientos	42.241	55.537
Reparaciones y conservación	1.278.415	1.190.713
Servicios de profesionales independientes	858.848	686.934
Primas de seguros	141.196	117.541
Servicios bancarios y similares	19.660	7.072
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	41.169	48.552
Suministros	1.107.655	1.274.689
Otros servicios	445.744	332.772
Otros tributos	4.225.136	3.557.436
<b>Total</b>	<b>8.160.065</b>	<b>7.271.246</b>

## 20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 20.1 Operaciones con vinculadas

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas, en los ejercicios 2025 y 2024, han sido las siguientes:

#### Ejercicio 2025

	Euros			
	31/12/2025			
	Gastos	Ingresos	Gastos	Ingresos
	explotación		financieros	
Isla Canela, S.A.	94.670	386.476	1.376	-
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.	6.210.372	27.832	-	254.559
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	34.185	894	-	14.981
Resydenza Sagunto S.L.U.	-	-	-	18.780
Pryconsa Senior, S.L.U.	-	10.637	-	21.453
Rento Tecnología del Alquiler, S.L.U.	-	-	-	38.962
Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI S.A.U.	-	-	-	9.837
Gestora de Promociones Agropecuarias S.A.U.	-	-	-	121.219
Propiedades Cacerñas, S.L.U.	-	372	-	23.038
Jardins Sottomayor - Immobiliária e Turismo, SA	-	3.199	-	-
Cotos Capital S.L.U.	-	265	-	-
Codes capital Partners S.L.	-	-	-	1.102
<b>Total</b>	<b>6.339.226</b>	<b>429.675</b>	<b>1.376</b>	<b>503.930</b>

#### Ejercicio 2024

	Euros			
	31/12/2024			
	Gastos	Ingresos	Gastos	Ingresos
	explotación		financieros	
Isla Canela, S.A.	670.417	125.000	-	32.780
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.	999.739	25.370	39.626	592.524
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	32.898	715	-	23.503
Prynergia S.L.U.	-	-	-	940
Salorino Solar S.L.U.	-	-	-	28
Resydenza Sagunto S.L.U.	-	-	-	146
Corchuelas Energía Solar S.L.U.	-	-	-	387
Pryconsa Senior, S.L.U.	-	9.948	1.122	-
Rento Tecnología del Alquiler, S.L.U.	-	-	-	126
Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI S.A.U.	-	-	-	6.129
Gestora de Promociones Agropecuarias S.A.U.	-	-	-	3.802
Cogein Arte, S.L.U.	-	-	-	313
Propiedades Cacerñas, S.L.U.	-	342	-	240
Jardins Sottomayor - Immobiliária e Turismo, SA	-	3.199	-	-
Anoa Finanzas S.L.	-	-	-	298
Cotos Capital S.L.U.	-	308	-	-
Golf Cáceres S.A.U.	-	-	-	2
Promoción, Gestión y Marketing Inmobiliario, S.L.	-	-	-	61.406
Per 32, S.L.	-	1.895	-	975
<b>Total</b>	<b>1.703.053</b>	<b>166.778</b>	<b>40.748</b>	<b>723.600</b>

En este sentido, al 31 de diciembre de 2025, 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 del grupo y vinculadas

El importe de los saldos con sociedades vinculadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

### 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	-
<b>Total</b>	<b>11.564.197</b>	<b>-</b>

### Ejercicio 2024

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.	12.050.967	-
Resydenza Sagunto S.L.U.	170.843	-
Rento Tecnología del Alquiler, S.L.U.	57.820	-
Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI S.A.U.	60.350	-
Gestora de Promociones Agropecuarias S.A.U.	2.865.870	-
<b>Total</b>	<b>15.205.849</b>	<b>-</b>

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 conviene 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 siendo el vencimiento actual el 31 de diciembre de 2026.

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

La remuneración total, devengada en los ejercicios 2025 y 2024 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	
	2025	2024
Retribución fija	28.384	40.000
Retribución variable	1.0000	1.000
Dietas	10.000	12.500
<b>Total</b>	<b>39.384</b>	<b>53.500</b>

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

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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 2025 y 2024 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 para los ejercicios 2025 y 2024:

2025			2024		
Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
2	1	3	3	2	5

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

es hombre.

El 17 de septiembre de 2025, en Junta General Extraordinaria y Universal, se deroga la política de remuneraciones de los consejeros de la Sociedad, de forma que el régimen retributivo de los consejeros sea gratuito. En consecuencia, se acuerda por unanimidad modificar el artículo 21 de los estatutos sociales que recoge dicha retribución pasando a ser gratuito.

En la misma Junta, dos consejeros renuncian a su cargo de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y de sus comisiones delegadas, pasando a fijar en tres (3) el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

En el Consejo de Administración de la misma fecha, 17 de septiembre de 2025, se acuerda la eliminación de sus comisiones delegadas, es decir, la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, así como la figura del consejero coordinador.

## 22. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2025, 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 ejercicio 2025 y 2024, detallado por categorías, es el siguiente:

	2025	2024
Dirección	-	1
Personal técnico	1	1
Personal administrativo	3	3
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2025 y 2024, detallado por categorías, es el siguiente:

	2025		2024	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	2	1	3	2
Dirección	-	-	1	-
Personal técnico	1	-	1	-
Personal administrativo	3	1	2	1
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>3</b>

No existen personas empleadas con discapacidad igual o superior al 33%, al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

### 23.2 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2025 y 2024, 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:

	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2025	2024
Servicios de Auditoría	26.500	31.500
Otros servicios de Verificación	-	-
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>26.500</b>	<b>31.500</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>26.500</b>	<b>31.500</b>

### 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 la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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

#### Ejercicio 2025

	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Dotacional	Otros	Total
Ingresos	16.473.760	16.700.189	9.643.071	-	-	42.817.020
Costes Indirectos	-1.806.442	-3.776.221	-2.044.905	-93.154	-	-7.720.722
<b>Margen Neto</b>	<b>14.667.318</b>	<b>12.923.968</b>	<b>7.598.166</b>	<b>-93.154</b>	<b>-</b>	<b>35.096.298</b>
Gastos generales	-364.291	-369.298	-213.241	-	-	-946.829
<b>Ebitda</b>	<b>14.303.028</b>	<b>12.554.670</b>	<b>7.384.926</b>	<b>-93.154</b>	<b>-</b>	<b>34.149.469</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>86,82%</b>	<b>75,18%</b>	<b>76,58%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>79,76%</b>
Amortizaciones	-4.265.119	-3.279.800	-1.084.935	-1.001.366	-22.351	-9.653.571
Subvenciones	56.351	39.062	-	-	-	95.413
Resultados extraordinarios	130.721	-	-	-	-	130.721
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	1.320.896	-	-	-	1.320.896
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-	-	-	-	-	-
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-	-53.097	-	-	-	-53.097
Resultado financiero	-1.308.181	-1.883.574	-308.635	-488.480	-2.421.273	-6.410.144
<b>Ebt</b>	<b>8.916.799</b>	<b>8.698.157</b>	<b>5.991.356</b>	<b>-1.583.000</b>	<b>-2.443.624</b>	<b>19.579.687</b>
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>8.916.799</b>	<b>8.698.157</b>	<b>5.991.356</b>	<b>-1.583.000</b>	<b>-2.443.624</b>	<b>19.579.687</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>54,13%</b>	<b>52,08%</b>	<b>62,13%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45,73%</b>

## Ejercicio 2024

	Euros				
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Otros	Total
Ingresos	12.401.528	15.733.726	9.237.432	-	37.372.685
Costes Indirectos	-1.534.495	-3.758.302	-1.825.422	-	-7.118.219
<b>Margen Neto</b>	<b>10.867.033</b>	<b>11.975.423</b>	<b>7.412.010</b>	-	<b>30.254.466</b>
Gastos generales	-233.982	-296.851	-174.284	-	-705.117
<b>Ebitda</b>	<b>10.633.051</b>	<b>11.678.572</b>	<b>7.237.726</b>	-	<b>29.549.349</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>85,60%</b>	<b>75,06%</b>	<b>71,81%</b>	-	<b>79,07%</b>
Amortizaciones	-2.923.734	-3.259.598	-1.084.935	-15.496	-7.283.762
Subvenciones	56.351	-	-	-	56.351
Resultados extraordinarios	885.017	-	-	-	885.017
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	953.914	-	-	953.914
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-	-	-	-	-
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-	823.489	-	-	823.489
Resultado financiero	-546.555	-3.014.294	-424.293	-6.640.654	-10.625.795
<b>Ebt</b>	<b>8.104.130</b>	<b>7.182.084</b>	<b>5.728.498</b>	<b>-6.656.150</b>	<b>14.358.562</b>
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>8.104.130</b>	<b>7.182.084</b>	<b>5.728.498</b>	<b>-6.656.150</b>	<b>14.358.562</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>65,35%</b>	<b>45,65%</b>	<b>62,01%</b>	-	<b>38,42%</b>

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios, incluyendo el inmovilizado material en curso, al 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, es como sigue:

	Euros					
	31/12/2025			31/12/2024		
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	16.473.760	38%	158.431.861	12.401.528	33,18%	155.806.085
Oficinas	16.700.189	39%	216.748.312	15.733.726	42,10%	222.698.830
Comercial	9.643.071	23%	121.835.012	9.237.432	24,72%	108.881.823
Dotacional	-	-	53.813.270	-	-	50.581.035
<b>Total</b>	<b>42.817.020</b>	<b>100%</b>	<b>550.828.455</b>	<b>37.372.685</b>	<b>100%</b>	<b>537.967.772</b>

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

	Euros			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Madrid	32.344.980	75,54%	28.018.031	74,97%
Huelva	10.472.040	24,46%	9.354.654	25,03%
<b>Total</b>	<b>42.817.020</b>	<b>100,00%</b>	<b>37.372.685</b>	<b>100,00%</b>

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 31 de diciembre de 2025, el grado de ocupación de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 92% (87% en 2024) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

	31/12/2025		31/12/2024	
	m2	Ocupación	m2	Ocupación
Hoteles	98.938	100%	98.938	100%
Oficinas	70.710	92%	72.161	75%
Comercial	39.280	69%	38.008	67%
Dotacional	19.273	100%	19.273	100%
<b>Total</b>	<b>228.201</b>	<b>92%</b>	<b>228.380</b>	<b>87%</b>

Durante el ejercicio 2025, el índice de ocupación de los bienes inmuebles ha aumentado en 5 puntos con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2024.

## 26. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio 2025 no se han producido hechos relevantes que sean preciso desglosar en este apartado a excepción de:

- Con fecha 29 de enero de 2026, la Sociedad ha firmado con BBVA un préstamo de 16.000.000 euros a largo plazo con vencimiento final el 29 de enero 2034 para la financiación de dos edificios de oficinas situados en la calle Julián Camarillo 19 - 21 de Madrid. Esta financiación no tiene garantía hipotecaria, tiene un año de carencia de intereses y 7 de amortización con un bullet final del 47%.
- Con fecha 11 de febrero de 2026, la Sociedad ha formalizado con Banco Santander la renovación anticipada de una póliza de crédito de circulante que vencía en julio de 2026 ampliando su vencimiento hasta el 11 de febrero de 2027 incluyendo mejoras en las condiciones de financiación. El límite del crédito asciende a 40.000.000 euros.

## Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Descripción	Ejercicio 2025
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	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.	<p><b>Beneficios aplicados a reservas (legal y voluntaria) por la Sociedad: (21.970.642 euros)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bº del 2013 aplicados a reservas: 156.252 euros</li> <li>- Bº del 2015 aplicados a reservas: 975.590 euros</li> <li>- Bº del 2016 aplicados a reservas: 1.568.266 euros</li> <li>- Bº del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros</li> <li>- Bº del 2018 aplicados a reservas: 1.455.425 euros</li> <li>- Bº del 2019 aplicados a reservas: 1.730.153 euros</li> <li>- Bº del 2020 aplicados a reservas: 944.411 euros</li> <li>- Bº del 2021 aplicados a reservas: 6.676.648 euros</li> <li>- Bº del 2022 aplicados a reservas: 1.600.898 euros</li> <li>- Bº del 2023 aplicados a reservas: 4.107.101 euros</li> <li>- Bº del 2024 aplicados a reservas: 1.435.856 euros</li> </ul> <p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros</li> <li>- Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros</li> <li>- Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros</li> <li>- Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros</li> <li>- Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros</li> <li>- Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros</li> <li>- Bº del 2015 aplicados a reservas: 3.699.608 euros</li> </ul> <p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bº del 2012 aplicados a reservas: 233 euros</li> </ul> <p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bº del 2015 aplicados a reservas: 246.496 euros</li> </ul>
- 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%.	<p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros</li> <li>- Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros</li> <li>- Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros</li> <li>- Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros</li> </ul> <p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bº del 2012 aplicados a reservas: 233 euros</li> </ul>
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	<p><b>Beneficios aplicados a reservas (legal y voluntaria) por la Sociedad: (21.970.642 euros)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bº del 2013 aplicados a reservas: 156.252 euros</li> <li>- Bº del 2015 aplicados a reservas: 975.590 euros</li> <li>- Bº del 2016 aplicados a reservas: 1.568.266 euros</li> <li>- Bº del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros</li> <li>- Bº del 2018 aplicados a reservas: 1.455.425 euros</li> <li>- Bº del 2019 aplicados a reservas: 1.730.153 euros</li> <li>- Bº del 2020 aplicados a reservas: 944.411 euros</li> <li>- Bº del 2021 aplicados a reservas: 6.676.648 euros</li> <li>- Bº del 2022 aplicados a reservas: 1.600.898 euros</li> <li>- Bº del 2023 aplicados a reservas: 4.107.101 euros</li> <li>- Bº del 2024 aplicados a reservas: 1.435.856 euros</li> </ul> <p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros</li> <li>- Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros</li> <li>- Bº del 2015 aplicados a reservas: 3.699.608 euros</li> </ul> <p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bº del 2015 aplicados a reservas: 246.496 euros</li> </ul>
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley.	<p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distribución de dividendos del 2013: 2.968.786 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2015: 6.979.719 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2016: 13.958.138 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2017: 11.880.376 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2018: 13.098.821 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2019: 12.526.626 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2020: 8.499.697 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2021: 15.148.124 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2022: 12.653.959 euros</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Distribución de dividendos del 2023: 15.956.436 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2024: 12.922.706 euros</li> </ul> <p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 euros</li> </ul> <p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros</li> </ul>
- 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).	<p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros</li> </ul>
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	<p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distribución de dividendos del 2013: 2.968.786 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2015: 6.979.719 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2016: 13.958.138 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2017: 11.880.376 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2018: 13.098.821 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2019: 12.526.626 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2020: 8.499.697 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2021: 15.148.124 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2022: 12.653.959 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2023: 15.956.436 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2024: 12.922.706 euros</li> </ul> <p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros</li> <li>- Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 euros</li> </ul> <p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros</li> </ul>
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.	<p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dividendos del 2013: 10 de junio de 2014</li> <li>- Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016</li> <li>- Dividendos del 2016: 29 de junio de 2017</li> <li>- Dividendos del 2017: 26 de abril de 2018</li> <li>- Dividendos del 2018: 25 de abril de 2019</li> <li>- Dividendos del 2019: 30 de junio de 2020</li> <li>- Dividendos del 2020: 29 de abril de 2021</li> <li>- Dividendos del 2021: 27 de abril de 2022</li> <li>- Dividendos del 2022: 27 de abril de 2023</li> <li>- Dividendos del 2023: 25 de abril de 2024</li> <li>- Dividendos del 2024: 28 de abril de 2025</li> </ul> <p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dividendos del 2009: 29 de junio de 2010</li> <li>- Dividendos del 2010: 30 de junio de 2011</li> <li>- Dividendos del 2011: 28 de junio de 2012</li> <li>- Dividendos del 2012: 20 de junio de 2013</li> <li>- Dividendos del 2013: 30 de junio de 2014</li> <li>- Dividendos del 2014: 22 de junio de 2015</li> <li>- Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016</li> </ul> <p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016</li> </ul>
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	<p><b>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <p>Los inmuebles eran titularidad de la Sociedad Absorbida con fecha</p>



fecha de información.	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hotel Isla Canela Golf: 28/12/2007</li><li>- Hotel Barceló Isla Canela: 06/07/1998</li><li>- Hotel Vila Galé Isla Canela: 01/07/2002</li><li>- Hotel Playa Canela: 16/05/2002</li><li>- Hotel Meliá Atlántico: 25/05/2000</li><li>- Centro Comercial Marina Isla Canela: 17/10/2000</li><li>- Inmueble en Calle Gran Vía 1: 19/10/1987</li></ul> <p>Durante el ejercicio 2012, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias, adquiridas a la sociedad vinculada Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A.:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Oficinas Sanchinarro VI: 29/11/2012</li><li>- Oficinas Sanchinarro VII: 29/11/2012 (todo vendido en 2025)</li><li>- Vallecas Comercial I: 30/10/2012</li><li>- Vallecas Comercial II: 30/10/2012</li><li>- Oficinas Coslada III: 29/11/2012 (solo queda 1 garaje actualmente)</li></ul> <p><b>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009 SOCIMI, S.A.U.,</b> 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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hotel Ininside Meliá Gran Vía: 16/05/2002</li><li>- Local Gran Vía 34: 16/05/2002</li><li>- Local Dulcinea: 21/09/1995</li><li>- Oficinas Pradillo 41: 27/02/2009</li><li>- Oficinas Gran Vía 1-1º y 2º Dcha.: 15/10/1993</li><li>- Oficinas Gran Vía 1-1º Izda.: 10/02/1998</li><li>- Edificio Plaza de España (Castellón): 29/12/2011</li></ul> <p><b>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Oficinas Titán, 13: 12/02/2014</li><li>- Local Conde de Peñalver, 16: 01/12/2013</li></ul> <p><b>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida BENSELL MIRASIERRA, S.L.U.</b> Valle de la Fuenfría, 3: 09/03/2015</p> <p><b>Adquisiciones directas</b> realizadas en la Sociedad y que permanecen en propiedad:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Local Gran Vía 55: 01/03/2016</li><li>- Edificio José Abascal 41: 02/12/2016</li><li>- Edificio Orense, 62: 07/02/2017</li><li>- Locales Goya, 59: 10/02/2017</li><li>- Local Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7: 11/04/2018</li><li>- Edificio Juan Ignacio Luca de Tena 17: 31/01/2019</li><li>- Parcela TER.02-178-A (Valdebebas): 09/09/2020. Hoy Hospital y Hotel.</li><li>- Edificio Arapiles, 14: 08/10/2021</li><li>- Centro Comercial Le Six: 30/11/2021</li><li>- Oficinas Santiago de Compostela 100 bis: 27/07/2022</li><li>- Oficinas Avenida de Cantabria 51: 27/07/2022</li><li>- Oficinas Julián Camarillo 19: 27/12/2023</li><li>- Oficinas Julián Camarillo 21: 27/12/2023</li></ul>
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	2020: Inmobiliaria Colonial: 1.572.296 acciones 2021: Inmobiliaria Colonial: 1.113.250 acciones (Valor actual total de Inmobiliaria Colonial SOCIMI: 14.676.509 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.	<b>Reservas voluntarias: 7.074.805 euros</b> Bº del 2019 aplicado a reservas voluntarias: 304.475 euros Bº del 2021 aplicado a reservas voluntarias: 4.494.171 euros Bº del 2022 aplicado a reservas voluntarias: 175.412 euros Bº del 2023 aplicado a reservas voluntarias: 2.100.747 euros

# **Informe de Gestión**

## **Ejercicio 2025**

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**

**Informe de gestión al cierre del ejercicio 2025**

**1. Explicación de las cifras al 31 de diciembre 2025**

A continuación, se detallan las principales cifras al 31 de diciembre de 2025 en comparación con el 31 de diciembre de 2024.

	Euros		
	31/12/2025	31/12/2024	+ / -
<b>Ingresos</b>	42.817.020	37.372.685	15%
Arrendamientos	42.689.505	37.150.623	
Prestaciones de servicios varios	127.515	222.062	
Gastos operativos	-7.720.722	-7.118.219	8%
<b>Net operating income (NOI)</b>	<b>35.096.298</b>	<b>30.254.466</b>	<b>16%</b>
Gastos generales	-946.829	-705.117	34%
<b>Ebitda</b>	<b>34.149.469</b>	<b>29.549.349</b>	<b>16%</b>
Resultado financiero	-6.410.144	-10.625.795	40%
<b>Ebtda</b>	<b>27.739.325</b>	<b>18.923.553</b>	<b>47%</b>
Amortizaciones	-9.653.571	-7.283.762	
Subvenciones	95.413	56.351	
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-38.813	-9.033	
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-42.232	832.522	
Otros resultados	158.669	885.017	
Rdo. Enajenación activos inmobiliarios	1.320.896	953.914	
<b>Ebt</b>	<b>19.579.687</b>	<b>14.358.562</b>	<b>36%</b>
Impuesto sociedades	-	-	
<b>Resultado neto</b>	<b>19.579.687</b>	<b>14.358.562</b>	<b>36%</b>

**Indicadores sectoriales al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024**

	Euros			
	31/12/2025	Por acción	31/12/2024	Por acción
Beneficio neto recurrente	17.547.852	3,94	16.297.030	3,66
Valor neto de los activos	678.929.414	152,49	615.886.969	138,33
Costes	8.667.551		7.823.337	
Ingresos	42.817.020		37.372.685	
Ratio costes/ingresos	20,24%		20,93%	
Ratio de desocupación	9,69%		8,36%	
Rentabilidad neta	4,44%		4,43%	

**Principales magnitudes al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024**

	Ejercicio	
	31/12/2025	31/12/2024
Rentas anualizadas (MM)	40,19	37,59
FFO (MM)	34,22	30,42
FFO (/acción)	7,69	6,83
GAV (MM)	905,41	849,46
NAV (MM)	678,93	615,89
ROA	3,32%	2,49%
ROE	6,04%	4,72%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r) (*)	228.201	228.380
% ocupación al cierre	92,24%	86,53%
Cartera de arrendamientos (MM)	270,62	266,65
WAULT	8,03	8,83
LTV	26,94%	29,22%
Deuda financiera neta (MM)	246,14	248,06
LTV (con deuda grupo)	25,68%	27,44%
Deuda financiera neta (con deuda grupo) (MM)	234,57	232,86
Beneficio (euros/acción)	4,40	3,23
Dividendo (euros/acción)	3,83	2,90
Rentabilidad bruta vía dividendo	5,32%	4,03%

**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.
- **Ebtnda:** 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 31 de diciembre de 2025, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 645.939.850 euros. Durante el ejercicio 2025, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

**Inversiones:** Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2025 en inmuebles ascienden a 26.298.996 euros (53.617.226 euros en el ejercicio 2024). Las principales altas registradas en este epígrafe corresponden principalmente a las siguientes inversiones:

- Se han producido altas en construcciones en curso por importe de 25.741.054 euros correspondientes a los costes de reforma y rehabilitación de hoteles por importe de 6.720.240 euros, los edificios situados en la calle Valle de la Fuenfría, 3 (168.824 euros), Julián Camarillo, 21 (417.529 euros) y Titán 13 (27.184 euros), así como en el Centro Comercial Le Six (14.173.675 euros) y a las obras de construcción del Hospital Blua Sanitas Valdebebas en Madrid (4.233.603 euros), cuya finalización se ha producido en el 2º trimestre del 2025 y ha comenzado a ser explotado en régimen de arrendamiento por Sanitas S.A. de Hospitales. Se trata del hospital más moderno de Europa y el primero nativo digital de la compañía, en el que la práctica clínica de los mejores profesionales se complementará con lo último en innovación y digitalización. Es un hospital en el que trabajan los mejores profesionales y en el que destacarán áreas como la Oncología, Salud Mental, Radiodiagnóstico, así como la nueva Unidad de Ensayos Clínicos, sede física de la labor de investigación de la Fundación de Investigación de Sanitas Hospitales. Además, es el primero sostenible 100% de origen renovable. Su consumo eléctrico también es de origen renovable y bajo en emisiones.

Todos estos activos están situados en Madrid.

- Adicionalmente, la Sociedad ha incurrido en costes por importe de 557.943 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 4.102.443 euros (4.036.907 euros en el ejercicio 2024). Las principales bajas del ejercicio 2025 corresponden a:

- Venta de varios inmuebles con sus anejos correspondientes en Sanchinarro VII (3 unidades) y Sanchinarro VI (14 unidades) por un coste bruto de 3.639.428 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado un beneficio conjunto de 1.320.896 euros, que ha sido registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2025.
- Adicionalmente se ha dado de baja 463.015 euros de costes activados en el Hotel Meliá Inside Madrid Valdebebas como consecuencia de costes de obras provisionados en los que finalmente no se ha incurrido.

**Trasposos:** Durante el ejercicio se han producido trasposos de inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias por importe de 50.554.589 euros (44.706.276 euros en 2024), como resultado de la finalización de obras de reforma de varios hoteles (7.145.297 euros), del edificio de oficinas de la calle Valle de la Fuenfría, 3 (263.909 euros), del edificio de oficinas de la calle Titán, 3 (51.769 euros) y de la finalización de la construcción del Hospital Blua Sanitas Valdebebas (43.093.614 euros). También se han producido trasposos de inversiones inmobiliarias a inmovilizado material por importe de 182.617 euros corresponden a la instalación de unas cargas de vehículos eléctricos en las Oficinas de Titán, 13 y Fuenfría, 3.

#### **Dividendos:**

- **Dividendos de la Sociedad por pagar a los accionistas en el ejercicio 2026:**

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2025, que los Administradores de la Sociedad

presentarán a los accionistas es la siguiente:

	Euros
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>19.579.687</b>
Reserva legal	1.957.969
Reserva voluntaria	583.668
Dividendos	17.038.051

La propuesta de distribución de resultados que los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas es la de repartir, en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2025, 3,83 euros por acción.

**- Dividendos de la Sociedad pagados a los accionistas en el ejercicio 2025:**

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2024, que los Administradores de la Sociedad presentaron a los accionistas fue la siguiente:

	Euros
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>14.358.562</b>
Reserva legal	1.435.856
Dividendos	12.922.706

La propuesta de distribución de resultados que los Administradores de la Sociedad propusieron a la Junta General de Accionistas fue la de repartir, en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2024, 2,90 euros por acción de los cuales ya se habían pagado a cuenta 2,25 euros por acción en el dividendo a cuenta que se describe a continuación.

El 27 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2024 por un importe de 2,25 euros brutos por acción pagados el 30 de diciembre de 2024, lo que equivale a un importe total bruto de 10.000.000 euros.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de abril de 2025 aprobó íntegramente la propuesta de distribución del dividendo del ejercicio 2024 presentada por el Consejo de Administración incluido el reparto a cuenta del dividendo. El dividendo neto del pago a cuenta se abonó en su integridad el 6 de mayo de 2025.

**Deuda financiera neta:** La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 234.574.779 euros (232.856.704 euros al 31 de diciembre de 2024). El detalle de esta es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
José Abascal, 41	7.182.000	8.094.000
Titán, 13	7.546.229	8.074.535
Conde de Peñalver, 16	4.899.893	5.242.931
Valle de la Fuenfría, 3	6.233.470	6.768.430
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	-	9.398.856
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	2.400.000	2.750.000
Arapiles 14	21.960.000	23.040.000
Hospital Sanitas Valdebebas	23.616.000	23.616.000
Hotel Meliá Innside Valdebebas	31.696.500	32.752.500
<b>Deuda con garantía hipotecaria</b>	<b>105.534.092</b>	<b>119.737.252</b>
Pólizas de crédito dispuestas	62.696	30.574
Préstamos a largo plazo	145.062.857	126.781.285
Costes de apertura periodificados	-408.974	-432.490
Intereses devengados pendientes de vencimiento	1.034.085	1.237.676
Derivado	-309.139	3.049.996
<b>Deuda sin garantía real</b>	<b>145.441.525</b>	<b>130.667.041</b>
Tesorería	-4.836.642	-2.341.740
Saldo con grupo	-11.564.197	- 15.205.849
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>234.574.779</b>	<b>232.856.704</b>

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de 105.534.092 euros (119.737.252 euros al 31 de diciembre de 2024) 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 31 de diciembre de 2025 están pendientes de vencimiento y amortización.

El LTV de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 es del 25,68% (27,45% al cierre de 2024).

**Ingresos:** Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 42.817.020 euros (37.372.685 euros al 31 de diciembre de 2024). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	31/12/2025	31/12/2024	"Growth"	"Like for Like Growth"
Hoteles	16.473.760	12.401.528	32,84%	11,42%
Oficinas	16.700.189	15.733.726	6,14%	6,14%
Comercial	9.643.071	9.237.432	4,39%	3,16%
<b>Ingresos</b>	<b>42.817.020</b>	<b>37.372.685</b>	<b>14,57%</b>	<b>7,11%</b>

Los ingresos por rentas han aumentado un 15% entre ejercicios (7% si eliminamos el efecto de las inversiones, desinversiones del ejercicio y las reformas).

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	
	2025	2024
Menos un año	39.398.292	37.589.125
Entre uno y cinco años	144.879.569	126.048.250
Más de cinco años	86.346.203	103.008.205
<b>Total</b>	<b>270.624.064</b>	<b>266.645.580</b>

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

	WAULT	
	31/12/2025	31/12/2024
Hoteles	8,26	9,63
Oficinas	5,84	5,80
Comercial	9,37	9,49
Dotacional	10,00	10,00
<b>Total Promedio</b>	<b>8,03</b>	<b>8,83</b>

**NOI:** El Net Operating Income es positivo y asciende a 35.096.298 euros (30.254.466 euros al 31 de diciembre de 2024), esto es, un aumento del 16%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros		Variación %
	31/12/2025	31/12/2024	
Hoteles	14.667.318	10.867.033	35%
Oficinas	12.923.968	11.975.423	8%
Comercial	7.598.166	7.412.010	3%
Dotacional	-93.154	-	-
<b>NOI</b>	<b>35.096.298</b>	<b>30.254.466</b>	<b>16%</b>

Al 31 de diciembre de 2025, el **Ebitda** es positivo y asciende a 34.149.469 euros (29.549.349 euros en diciembre de 2024), esto es, un aumento del 16%.

**Resultado financiero:** El resultado financiero al 31 de diciembre 2025 es negativo por importe de 6.410.144 euros (negativo por 10.625.795 euros en diciembre del 2024). El desglose de este es el siguiente:

- Los ingresos financieros derivados del sistema de financiación al grupo y externos han ascendido a 553.226 euros (1.065.373 euros en diciembre de 2024).
- Se han cobrado dividendos de las inversiones en Bolsa que mantiene la Sociedad por importe de 805.664 euros (725.097 euros en el ejercicio 2024).

- Los gastos financieros de la Sociedad han ascendido a 8.547.842 euros (8.723.640 euros en diciembre de 2024) y se derivan de la financiación que la Sociedad mantiene con entidades de crédito y del sistema de financiación del grupo.
- La Sociedad ha realizado la valoración de su porfolio de acciones cotizadas que mantiene en su activo al cierre del ejercicio obteniendo un ajuste positivo en el valor por importe de 778.808 euros (negativo en 3.692.626 euros en el ejercicio 2024).

Al 31 de diciembre de 2025, el **Ebtda** es positivo y asciende a 27.739.325 euros (18.923.553 euros en diciembre del 2024), esto es, un 47% de incremento entre ejercicios.

**Amortizaciones:** El gasto por amortizaciones ha sido de 9.653.571 euros (7.283.762 euros en el mismo período del ejercicio anterior). El aumento del 33% se produce como consecuencia de las nuevas inversiones que han tenido lugar durante el ejercicio 2025 y 2024.

**Subvenciones:** El ingreso por subvenciones asciende a 95.413 euros (56.351 euros en diciembre de 2024).

#### **Deterioro/Reversión:**

- Tras la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad se han registrado deterioros por importe de 365.988 euros, vinculados al segmento Comercial, así como reversiones de deterioros por importe de 323.757 euros, focalizado en el segmento Comercial y en el Hotelero. El impacto neto en la cuenta de resultados del ejercicio 2025 ha sido por tanto negativo por importe de 42.232 euros (positivo 832.522 euros en 2024).

**Resultado enajenación de activos inmobiliarios:** Durante el ejercicio 2024 se han realizado las siguientes operaciones de desinversión:

- Venta de varios inmuebles con sus anejos correspondientes en Sanchinarro VII (3 unidad) y Sanchinarro VI (14 unidades) por un coste bruto de 3.639.428 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado un beneficio conjunto de 1.320.896 euros, que ha sido registrado en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025, el **Ebt** es positivo y asciende a 19.579.687 euros (14.358.562 euros en diciembre del 2024), esto es, un 36% de incremento entre ejercicios.

**Resultado neto:** Al 31 de diciembre de 2025 ha sido positivo por importe de 19.579.687 euros (14.358.562 euros al 31 de diciembre de 2024) lo que supone un beneficio neto por acción de 4,40 euros (3,23 euros en diciembre de 2024), esto es, un 36% de aumento entre ejercicios.

## **2. Valoración de Activos Inmobiliarios**

La Sociedad ha encargado a Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 6 de febrero de 2026, para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido 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).

El resultado de dichas valoraciones ha generado un resultado neto negativo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 por importe de 42.232 euros (positivo 832.522 euros en el ejercicio 2024).

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, 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 354.578.431 euros (311.495.750 euros al 31 de diciembre de 2024).

### 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 2024 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Dotacional
- Otros

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 de 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 2025

	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Dotacional	Otros	Total
Ingresos	16.473.760	16.700.189	9.643.071	-	-	42.817.020
Costes Indirectos	-1.806.442	-3.776.221	-2.044.905	-93.154	-	-7.720.722
<b>Margen Neto</b>	<b>14.667.318</b>	<b>12.923.968</b>	<b>7.598.166</b>	<b>-93.154</b>	-	<b>35.096.298</b>
Gastos generales	-364.291	-369.298	-213.241	-	-	-946.829
<b>Ebitda</b>	<b>14.303.028</b>	<b>12.554.670</b>	<b>7.384.926</b>	<b>-93.154</b>	-	<b>34.149.469</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>86,82%</b>	<b>75,18%</b>	<b>76,58%</b>	-	-	<b>79,76%</b>
Amortizaciones	-4.265.119	-3.279.800	-1.084.935	-1.001.366	-22.351	-9.653.571
Subvenciones	56.351	39.062	-	-	-	95.413
Resultados extraordinarios	130.721	-	-	-	-	130.721
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	1.320.896	-	-	-	1.320.896
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-	-	-	-	-	-
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-	-53.097	-	-	-	-53.097
Resultado financiero	-1.308.181	-1.883.574	-308.635	-488.480	-2.421.273	-6.410.144
<b>Ebt</b>	<b>8.916.799</b>	<b>8.698.157</b>	<b>5.991.356</b>	<b>-1.583.000</b>	<b>-2.443.624</b>	<b>19.579.687</b>
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>8.916.799</b>	<b>8.698.157</b>	<b>5.991.356</b>	<b>-1.583.000</b>	<b>-2.443.624</b>	<b>19.579.687</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>54,13%</b>	<b>52,08%</b>	<b>62,13%</b>	-	-	<b>45,73%</b>

## Ejercicio 2024

	Euros				
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Otros	Total
Ingresos	12.401.528	15.733.726	9.237.432	-	37.372.685
Costes Indirectos	-1.534.495	-3.758.302	-1.825.422	-	-7.118.219
<b>Margen Neto</b>	<b>10.867.033</b>	<b>11.975.423</b>	<b>7.412.010</b>	-	<b>30.254.466</b>
Gastos generales	-233.982	-296.851	-174.284	-	-705.117
<b>Ebitda</b>	<b>10.633.051</b>	<b>11.678.572</b>	<b>7.237.726</b>	-	<b>29.549.349</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>85,74%</b>	<b>74,23%</b>	<b>78,35%</b>	-	<b>79,07%</b>
Amortizaciones	-2.923.734	-3.259.598	-1.084.935	-15.496	-7.283.762
Subvenciones	56.351	-	-	-	56.351
Resultados extraordinarios	885.017	-	-	-	885.017
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	953.914	-	-	953.914
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-	-	-	-	-
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-	823.489	-	-	823.489
Resultado financiero	-546.555	-3.014.294	-424.293	-6.640.654	-10.625.795
<b>Ebt</b>	<b>8.104.130</b>	<b>7.182.084</b>	<b>5.728.498</b>	<b>-6.656.150</b>	<b>14.358.562</b>
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>8.104.130</b>	<b>7.182.084</b>	<b>5.728.498</b>	<b>-6.656.150</b>	<b>14.358.562</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>65,35%</b>	<b>45,65%</b>	<b>62,01%</b>	-	<b>38,42%</b>

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios, incluyendo el inmovilizado material en curso, al 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, es como sigue:

	Euros					
	31/12/2025			31/12/2024		
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	16.473.760	38%	158.431.861	12.401.528	33,18%	155.806.085
Oficinas	16.700.189	39%	216.748.312	15.733.726	42,10%	222.698.830
Comercial	9.643.071	23%	121.835.012	9.237.432	24,72%	108.881.823
Dotacional	-	-	53.813.270	-	-	50.581.035
<b>Total</b>	<b>42.817.020</b>	<b>100%</b>	<b>550.828.455</b>	<b>37.372.685</b>	<b>100%</b>	<b>537.967.772</b>

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

	Euros			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Madrid	32.344.980	75,54%	28.018.031	74,97%
Huelva	10.472.040	24,46%	9.354.654	25,03%
<b>Total</b>	<b>42.817.020</b>	<b>100,00%</b>	<b>37.372.685</b>	<b>100,00%</b>

Adicionalmente, desde un **punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 31 de diciembre de 2025, el grado de ocupación de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 92% (87% en 2024) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

	31/12/2025		31/12/2024	
	m2	Ocupación	m2	Ocupación
Hoteles	98.938	100%	98.938	100%
Oficinas	70.710	92%	72.161	75%
Comercial	39.280	69%	38.008	67%
Dotacional	19.273	100%	19.273	100%
<b>Total</b>	<b>228.201</b>	<b>92%</b>	<b>228.380</b>	<b>87%</b>

Durante el ejercicio 2025, el índice de ocupación de los bienes inmuebles ha aumentado en 5 puntos con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2024.

#### 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 de locales comerciales 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.

	2025	2024
	<b>Días</b>	
Periodo medio de pago a proveedores	53,57	59,81
Ratio de operaciones pagadas	53,03	63,45
Ratio de operaciones pendientes de pago	61,45	30,22
	<b>Euros</b>	
Total pagos realizados	22.166.859	53.053.751
Total pagos pendientes	1.510.732	6.520.935

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período 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 2025 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:

	2025	2024
Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	22,20	30,02
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	1.459	2.201
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	49,47%	60,30%
	<b>Importe</b>	
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	12.158.826	27.611.701
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	54,85%	52,04%

## 6. Beneficios por acción

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

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Beneficio Neto	19.579.687	14.358.562
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
<b>Beneficio por acción</b>	<b>4,40</b>	<b>3,23</b>

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.

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024, el beneficio básico y el diluido por acción son coincidentes.

El detalle de los dividendos por acción es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Dividendo bruto a los accionistas (*)	17.038.051	12.922.706
Dividendo bruto por acción	3,83	2,90
Rentabilidad bruta sobre cotización media del ejercicio	5,32%	4,03%
Rentabilidad bruta sobre valor nominal	6,37%	4,84%

(\*) De cada ejercicio a pagar en el ejercicio siguiente (a excepción del dividendo a cuenta)

## 7. Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tenía acciones propias en cartera.

## 8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La compañía 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 en las políticas del Grupo PER 32 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 31 de diciembre de 2025, 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 17 de febrero de 2017, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS), por importe de 8.550.000 euros, cuyo periodo de vigencia es el comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 1 de abril de 2026, vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 11.400.000 euros contratado en el ejercicio 2017 sobre el inmueble situado en la calle José Abascal 41 de Madrid.
- 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

De cara al ejercicio 2026, Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. afronta el nuevo periodo con una posición financiera y operativa sólida, apoyada en la estabilidad de su cartera inmobiliaria y en una política de gestión prudente orientada a la preservación del valor de los activos y a la generación recurrente de rentas.

El contexto macroeconómico y financiero continúa marcado por un entorno de tipos de interés más normalizado respecto a ejercicios anteriores, si bien con una mayor previsibilidad que permite una planificación más eficiente de las decisiones de inversión y financiación. En este escenario, la Sociedad prevé mantener una evolución estable de los ingresos por arrendamientos, sustentada en la calidad de los activos, la diversificación de la cartera y unos niveles de ocupación acordes con los estándares del mercado.

Durante 2026, la estrategia de la Sociedad se centrará en la gestión activa de los activos existentes, priorizando la optimización de rentas, la contención de costes operativos y la mejora continua de la eficiencia de la cartera. Asimismo, se continuará analizando de forma selectiva posibles oportunidades de inversión que cumplan con los criterios de rentabilidad y riesgo establecidos, sin perjuicio de mantener una política de inversión disciplinada y alineada con la preservación del equilibrio financiero.

En materia financiera, la Sociedad prevé mantener una estructura de endeudamiento adecuada, con especial atención al control del coste de la financiación y a la gestión de los vencimientos, con el objetivo de minimizar la exposición a la volatilidad de los mercados financieros y garantizar la capacidad de cumplimiento de sus compromisos.

Por último, la Sociedad continuará reforzando sus políticas de buen gobierno corporativo, sostenibilidad y cumplimiento normativo, integrando estos principios en la gestión ordinaria del negocio, con el convencimiento de que constituyen un elemento clave para la creación de valor a largo plazo para sus accionistas.

En conjunto, y sin perjuicio de los riesgos inherentes al entorno económico general y al mercado inmobiliario, el Consejo de Administración considera que Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. se encuentra en una posición adecuada para afrontar el ejercicio 2026 con unas perspectivas de estabilidad y continuidad en sus resultados.

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

Al cierre del ejercicio 2025, 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**

Desde el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio 2025 no se han producido hechos relevantes que sean preciso desglosar en este apartado a excepción de:

- Con fecha 29 de enero de 2026, la Sociedad ha firmado con BBVA un préstamo de 16.000.000 euros a largo plazo con vencimiento final el 29 de enero 2034 para la financiación de dos edificios de oficinas situados en la calle Julián Camarillo 19 - 21 de Madrid. Esta financiación no tiene garantía hipotecaria, tiene un año de carencia de intereses y 7 de amortización con un bullet final del 47%.
  
- Con fecha 11 de febrero de 2026, la Sociedad ha formalizado con Banco Santander la renovación anticipada de una póliza de crédito de circulante que vencía en julio de 2026 ampliando su vencimiento hasta el 11 de febrero de 2027 incluyendo mejoras en las condiciones de financiación. El límite del crédito asciende a 40.000.000 euros.

### **Declaración de Responsabilidad de Administradores**

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 8 del RD 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad confirmamos que hasta donde alcanza nuestro conocimiento, las Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2025 de SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A., elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor tomados en su conjunto, y que el Informe de Gestión al 31 de diciembre de 2025 incluye asimismo un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor tomados en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, 23 de febrero 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

### **Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales**

La formulación de las presentes cuentas anuales e informe de gestión han sido aprobados por el Consejo de Administración, en su reunión del 23 de febrero de 2026 con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General. Dichas cuentas y el informe de gestión están extendidos en 66 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 66 ambos inclusive, firmando esta última hoja todos los Consejeros.

Los Administradores de la Sociedad, abajo firmantes, manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales 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, 23 de febrero 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

BDO Auditores, S.L.P. es una sociedad limitada española independiente. Es miembro de la red internacional de BDO, constituida por empresas independientes asociadas de todo el mundo, y creada por BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Copyright © 2024. Todos los derechos reservados. Publicado en España.

[www.bdo.es](http://www.bdo.es)

[www.bdo.global](http://www.bdo.global)

