

**INMUEBLES EN ALQUILER
RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.**

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

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.

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

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor
Independiente

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

Al Accionista Único de **Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U.**:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U.** (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 esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
---	------------------------

Valoración de inversiones inmobiliarias

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 6 de la memoria adjunta.

Las notas 5.3 y 6 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.

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.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

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 la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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 que 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. 01/26/04285

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.

**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	13
4. Distribución del resultado	14
5. Principios contables y normas de registro y valoración	14
6. Inversiones inmobiliarias	20
7. Arrendamientos operativos	24
8. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas	24
9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	25
10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	25
11. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros	25
12. Patrimonio Neto y Fondos propios	26
13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes	28
14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	29
15. Garantías comprometidas con terceros	30
16. Administraciones públicas y situación fiscal	30
17. Ingresos y gastos	32
18. Operaciones y saldos con partes vinculadas	33
19. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección	34
20. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	34
21. Otra información	34
22. Información medioambiental	34
23. Información segmentada	35
24. Hechos posteriores	35
Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	36
Informe de Gestión	38
1. Explicación de las cifras al 31 de diciembre 2025	39
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	42
3. Información Segmentada	42
4. Inversiones Inmobiliarias	42
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	43
6. Beneficios por acción	43
7. Adquisición de acciones propias	44
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	44
9. Principales riesgos de la Sociedad	44
10. Perspectivas ejercicio 2026	45
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	45
12. Hechos posteriores	46
Declaración de Responsabilidad de Administradores	47
Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales	48

Memoria Anual

Ejercicio 2025

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.							
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025							
(Euros)							
	Notas	Ejercicio	Ejercicio		Notas	Ejercicio	Ejercicio
ACTIVO	Memoria	2025	2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Memoria	2025	2024
ACTIVO NO CORRIENTE		10.242.729	5.431.520	PATRIMONIO NETO	12	5.120.221	5.140.754
Inversiones inmobiliarias	6	10.224.412	5.431.520	FONDOS PROPIOS			
Inversiones inmobiliarias netas		10.224.412	5.431.520	Capital		5.000.000	5.000.000
Inversiones financieras a largo plazo	8	18.317	-	Capital escriturado		5.000.000	5.000.000
Otros activos financieros		18.317	-	Prima de emisión		-	12.000
				Reserva Legal		16.049	2.898
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	-5.658
				Resultado del ejercicio	4	104.172	131.514
				PASIVO NO CORRIENTE		4.462.301	27.013
				Deudas a largo plazo	13	4.462.301	27.013
				Deudas con entidades de crédito		4.425.236	-
				Otros pasivos financieros		37.065	27.013
ACTIVO CORRIENTE		241.708	162.671				
Existencias		14.395	6.446	PASIVO CORRIENTE		901.915	426.424
Anticipos a proveedores		14.395	6.446	Deudas a corto plazo	13	39.086	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9 y 16	132.513	85.381	Deudas con entidades de crédito		27.692	-
Clientes		1.310	-	Otros pasivos financieros		11.394	-
Activos por impuesto corriente	16.2	-	10.238	Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo	18.2	23.357	60.350
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16.1	131.203	75.143	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		839.472	366.074
Inversiones financieras a corto plazo	8	11.394	-	Proveedores		21.824	11.592
Otros activos financieros		11.394	-	Acreedores varios		2.089	2.101
Periodificaciones a corto plazo		34.323	60.193	Otras deudas con las Administraciones Públicas	16.1	3.155	1.922
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	49.083	10.651	Anticipos de clientes		812.404	350.459
Tesorería		49.083	10.651				
TOTAL ACTIVO		10.484.437	5.594.191	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		10.484.437	5.594.191
Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025							

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.			
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2025			
(Euros)			
	Notas	Ejercicio	Ejercicio
	Memoria	2025	2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	17.1	461.726	216.382
Arrendamiento de inmuebles		461.726	216.382
Otros ingresos de explotación		1.251	-
Ingresos gestión corriente		1.251	-
Otros gastos de explotación		-185.886	-98.474
Servicios exteriores	17.2	-175.587	-112.735
Tributos	17.2	-10.299	-3.739
Pérdidas, deterioro y variación de prov. por op. comerciales	17.2	-	18.000
Amortización del inmovilizado	6	-67.637	-33.691
Otros resultados		2	-
Gastos e ingresos excepcionales		2	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		209.456	84.217
Ingresos financieros		-	53.887
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	53.887
- En empresas del Grupo y asociadas	18.1	-	53.887
Gastos financieros		-105.284	-6.590
Por empresas del grupo y asociadas	18.1	-23.048	-6.590
Por deudas con terceros		-82.236	-
RESULTADO FINANCIERO		-105.284	47.297
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		104.172	131.514
Impuestos sobre beneficios	16	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	4	104.172	131.514
Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2025			

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.			
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2025			
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS			
(Euros)			
	Notas Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	4	104.172	131.514
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		104.172	131.514
Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2025			

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.							
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2025							
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO							
(Euros)							
		Accionistas			Resultado		
		desembolsos			negativo		
(Nota 12)		no exigidos	Prima de	Reserva	ejercicios	Resultado del	
	Capital		emisión	legal	anteriores	ejercicio	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	5.000.000	-1.898.860	12.000	-	-5.658	28.979	3.136.461
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	131.514	131.514
Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.898.860	-	2.898	-	-28.979	1.872.779
- Distribución del resultado del ejercicio 2023	-	-	-	2.898	-	-2.898	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-26.081	-26.081
- Desembolso dividendos pasivos	-	1.898.860	-	-	-	-	1.898.860
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	5.000.000	-	12.000	2.898	-5.658	131.514	5.140.754
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	104.172	104.172
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-12.000	13.151	5.658	-131.514	-124.705
- Distribución del resultado del ejercicio 2024	-	-	-	13.151	5.658	-18.809	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-112.705	-112.705
- Otros movimientos	-	-	-12.000	-	-	-	-12.000
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	5.000.000	-	-	16.049	-	104.172	5.120.221
Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2025							

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.			
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2025			
(Euros)			
	Notas Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		635.122	280.025
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	4	104.172	131.514
2. Ajustes del resultado:		172.920	-13.606
a) Amortización del inmovilizado (+)	6	67.636	33.691
g) Ingresos financieros (-)	18.1	-	-53.887
h) Gastos financieros (+)	18.1	105.284	6.590
3. Cambios en el capital corriente:		425.684	122.931
a) Existencias (+/-)		-7.949	-6.446
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	-57.370	-52.467
c) Otros activos corrientes (+/-)		14.476	-60.193
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		10.220	11.270
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		474.572	215.148
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-8.265	15.619
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-67.654	39.186
a) Pagos de intereses (-)	18.1	-77.892	-6.590
c) Cobros de intereses (+)	18.1	-	53.887
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	16.1	10.238	-8.111
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-4.897.521	-2.179.206
6. Pagos por inversiones (-):		-4.897.521	-2.947.984
a) Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	8 y 18.2	-36.993	-
d) Inversiones inmobiliarias	6	-4.860.528	-2.947.984
7. Cobros por desinversiones (+):	18.2	-	768.778
a) Empresas del grupo y asociadas		-	768.778
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		4.300.831	1.872.779
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-12.000	1.898.860
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	12	-	1.898.860
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	12	-12.000	-
10. Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero		4.425.536	-
a) Emisión:		4.425.536	-
2. Deudas con entidades de crédito (+)	13	4.425.536	-
11. Pagos por dividendos		-112.705	-26.081
a) Dividendos (-)	4	-112.705	-26.081
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE INTERÉS		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		38.432	-26.402
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	10	10.651	37.053
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	10	49.083	10.651

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2025

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.

Memoria del
Ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2025

1. Actividad de la Sociedad

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U. (en adelante “la Sociedad”) fue constituida por tiempo indefinido como sociedad de responsabilidad limitada mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel García Gil, el día 7 de junio de 2019, bajo el número 1.073 de orden de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 39.261, folio 88, hoja M-697394, inscripción 1ª. Está domiciliada en la Glorieta de Cuatro Caminos, 6-7 de Madrid (28020), con C.I.F. A88411889. La Sociedad fue transformada en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Juan Manuel Lozano Carreras, el día 22 de septiembre de 2022, bajo el número 2.099 de orden de protocolo; subsanada por escritura otorgada el 14 de octubre de 2022, ante igual fedatario, bajo el número 2.307 de orden de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 39.261, folio 91, hoja M-697394, inscripción 2ª.

Su objeto social comprende las siguientes actividades, entre otras:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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 de SOCIMI.

Estas entidades no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra a) anterior. Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en la Ley de SOCIMI.

- d) 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.
- e) 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, tales como, entre otras:
- f) La construcción, promoción, venta de locales comerciales, garajes y viviendas, tanto de renta libre como de protección oficial o pública, y cuanto esté relacionado con dicha actividad, como la adquisición de terrenos, su financiación, urbanización y parcelación, así como la rehabilitación de edificios.
- g) La adquisición, parcelación, explotación y venta de fincas rústicas, agrícolas, forestales, ganaderas y de cualquier otro bien raíz y de la comercialización de sus productos y demás bienes de consumo.

- h) La adquisición, tenencia y enajenación de bienes muebles y de valores mobiliarios de renta fija y variables, previa, en su caso, la autorización administrativa pertinente, así como la compraventa de obras de arte.
- i) La gestión, dirección y explotación en cualquiera de las formas admitidas en derecho de hoteles, apartahoteles, residencias de estudiantes, residencias de ancianos, y en general de cualquier inmueble en el que se desarrolle una actividad económica.
- j) La cesión de capitales propios a cambio del pago de intereses u otro tipo de contraprestación.

Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en otras sociedades con objeto análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad

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.

BME Scaleup

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 la Circular 1/2023, de 4 de julio, sobre Requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity, acordó incorporar a dicho segmento del Mercado, con efectos a partir del día 10 de mayo de 2024, inclusive, la totalidad de las acciones de la Sociedad, esto es, 5.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105791000.

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

Modelo de negocio y motivación

La Sociedad se ha especializado, tras su transformación en SOCIMI, en la generación de una cartera de inmuebles en régimen de alquiler con derecho a compra. Su propósito es ayudar a resolver un problema estructural en España, que lejos de solucionarse parece haberse agravado en los últimos años: la dificultad de acceso a la vivienda en propiedad, especialmente en segmentos sensibles, como el de los jóvenes. La Sociedad persigue una inversión con fines sociales con un modelo que permita, a su vez, generar una rentabilidad alineada con el riesgo de su inversión.

La novedad de su modelo de negocio permite solventar algunos de los problemas habituales del alquiler con opción a compra tradicional, flexibilizando para el arrendatario/futuro comprador (aquel que entra en el régimen de alquiler con derecho a compra y es, por un lado, arrendatario y, por el otro, tendrá el derecho de compra futuro) su planificación de ahorro para entrar en la compra de la vivienda. Este modelo aporta flexibilidad y certidumbre para el arrendatario/futuro comprador, así como para los inversores, que son los compradores efectivos de la vivienda, que es posteriormente puesta en uso del arrendatario/futuro comprador.

Todos los parámetros financieros aplicables en el modelo de negocio están definidos y son pactados con carácter previo a la firma de los contratos privados entre la Sociedad y el arrendatario/futuro comprador, de manera que se dota de total transparencia al negocio entre las partes. Pueden prever la situación futura y adaptarse a ella según sus condiciones particulares.

Esta necesidad de soluciones alternativas que permitan mayor flexibilidad a la población para acceder a una vivienda en propiedad genera un negocio potencial para las compañías que puedan satisfacer tal demanda en el corto, medio y largo plazo. La Sociedad trata de ocupar este espacio, satisfaciendo una demanda creciente de interesados en el alquiler con derecho a compra.

Desde el punto de vista de los arrendatarios/futuros compradores, el modelo ofrece múltiples ventajas. La principal, que permite entrar en el mercado inmobiliario de compraventa a muchos interesados que, actualmente, y con los productos de financiación tradicionales, están excluidos de él. No solo eso, sino que permite poder adaptar el tipo de activo a la situación futura de ahorro esperada, y no a la actual. Pueden acceder a su vivienda y disfrutar de ella sin descapitalizarse en demasía, de manera que mantienen su estilo de vida y ocio, mientras ganan tiempo para ir ahorrando de cara a la compra futura.

Desde el punto de vista de los inversores, les permite acceder a un modelo de activos atomizados con muchos beneficios, tanto en la gestión, como del producto en sí. El modelo de negocio genera a su vez una rentabilidad al inversor acorde con el mercado, alineada con el riesgo de los activos y el modelo establecido (que tiene múltiples ventajas en la gestión con respecto al alquiler tradicional). Operación a operación, el modelo financiero teórico al entrar genera rentabilidades entorno al 6,5% (sin apalancamiento), en el período establecido máximo de ejercicio del derecho de compra. Dicha rentabilidad podría verse incrementada en función de algunas variables a producirse durante la vida de los contratos. Dependiendo del nivel de apalancamiento de la sociedad, esa rentabilidad podría incrementarse notablemente, alcanzando en el escenario actual base de forma repetida un rango del 8 al 10%.

Los contratos de alquiler con derecho a compra se formalizan por un período mínimo de 3 años renovable anualmente hasta un máximo de 7 años. A partir de la finalización del tercer año, el arrendatario podrá ejercer su derecho de adquisición de la vivienda en base a un precio ya acordado y que será diferente en función del año en el que se ejerce la opción de compra (desde la finalización del año 3 al año 7). Durante la duración del contrato, el arrendatario podrá realizar aportaciones adicionales para la compra de la vivienda en concepto de arras confirmatorias si estas exceden de la renta establecida, lo que podrá dar lugar a descuentos en el precio de compra pactado en base a las rentas y arras confirmatorias pagadas a la Sociedad por parte del arrendatario.

En el momento de la firma del contrato de alquiler con derecho a compra, el arrendatario abona a la Sociedad un importe determinado en concepto de arras penales equivalente que suele aproximarse al 5% del importe de la compra del inmueble que la Sociedad ha adquirido justo en el momento de la firma del contrato de alquiler con derecho a compra, y que es una vivienda elegida por el arrendatario que encaja en el modelo de inversión de la Sociedad.

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 período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

- a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

- c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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

Al cierre del ejercicio, el Órgano de Administración de la Sociedad considera que la misma cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley o los cumplirá en el momento en el plazo legal exigido por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

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, modificó 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 aprobó 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 determinó 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 entró 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 el Órgano de Administración 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 el Órgano de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio 2024, fueron aprobadas por el Socio Único el pasado 10 de marzo de 2025 sin modificación alguna.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Órgano de Administración ha 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 el Órgano de Administración 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 660.207 euros (negativo de 263.753 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, en tanto que el pasivo a corto plazo incluye un importe de anticipos de clientes por 812.404 euros relacionado con los contratos de alquiler exigibles en el largo plazo, y 23.357 euros relacionados con deudas con grupo y asociadas, lo que asegura la capacidad de la Sociedad para cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

f) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas de balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2025, las correspondientes a las del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

4. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2025, a presentar por el Órgano de Administración de la Sociedad a los accionistas, es la siguiente (en euros):

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	104.172
Distribución:	
Reserva legal	10.417
Dividendo	93.755

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 minorra 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 incurrir. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de estos.

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

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

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

5.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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 13 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).

Las hipótesis clave utilizadas para determinar el valor razonable de estos activos se explican en la Nota 6.

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.

5.6 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 procederá 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 aprobó 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

El Órgano de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia 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 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 el Órgano de Administración de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.12 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. 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	Saldo al 31/12/2025
Coste:			
Inmuebles para arrendamientos	5.477.393	4.860.528	10.337.921
Total coste	5.477.393	4.860.528	10.337.921
Amortización acumulada:			
Inmuebles para arrendamientos	-45.873	-67.637	-113.509
Total amortización acumulada	-45.873	-67.637	-113.509
Inversiones inmobiliarias netas	5.431.520	4.792.891	10.224.412

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
Inmuebles para arrendamientos		
Suelo	5.796.314	2.950.938
Vuelo	4.541.607	2.526.455
Total coste	10.337.921	5.477.393

Ejercicio 2024

	Euros		
	Saldo al 31/12/2023	Adiciones	Saldo al 31/12/2024
Coste:			
Inmuebles para arrendamientos	2.529.408	2.947.985	5.477.393
Total coste	2.529.408	2.947.985	5.477.393
Amortización acumulada:			
Inmuebles para arrendamientos	-12.181	-33.692	-45.873
Total amortización acumulada	-12.181	-33.692	-45.873
Inversiones inmobiliarias netas	2.517.227	2.914.293	5.431.520

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

	Coste al	
	31/12/2024	31/12/2023
Inmuebles para arrendamientos		
Suelo	2.950.938	1.272.593
Vuelo	2.526.455	1.256.815
Total coste	5.477.393	2.529.408

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 un contrato de alquiler con derecho a compra con una duración mínima de 3 años.

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 4.860.528 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe corresponden a las siguientes inversiones:

Fecha adquisición	Localización del inmueble	Euros (*)
17/01/2025	Calle Narciso Serra 34, 4F 4E (Madrid)	821.235
04/03/2025	Calle Atocha 57 2º C (Madrid)	377.266
03/04/2025	Calle Río Ulla 8 (Madrid)	210.140
29/04/2025	Calle Cándida Jimeno Gargallo 5 (Alicante)	286.093
30/04/2025	Calle Villalobos 145 (Madrid)	362.577
11/07/2025	Calle Guardacostas 1 (Valencia)	151.101
15/07/2025	Avda Antonio Ramos Carratalá 183B (Alicante)	214.830
24/07/2025	Calle Honorio Lozano 53 (collado Villalba)	279.361
29/07/2025	Sector Embarcaciones 29 (Tres cantos)	325.587
04/09/2025	Calle Rosales 12 (Valencia)	186.284
12/09/2025	Calle Talco 7 (Madrid)	186.939
17/09/2025	Calle Guisona 1 (Madrid)	300.787
17/10/2025	Calle Cadena (Pinto)	239.189
14/11/2025	Avda Marques de Corbera 8 (Madrid)	179.046
28/11/2025	Calle Villamil 60 (Móstoles)	234.174
09/12/2025	Calle Cuenca (Valencia)	331.200
10/12/2025	Calle Ceramista Bayarri 1 (Valencia)	168.800
	Otros	5.918
Total		4.860.528

(*) Incluye costes de adquisición.

El cargo por amortizaciones del ejercicio 2025 ha ascendido a 67.637 euros (33.691 euros en el ejercicio 2024) y se encuentra registrado en el epígrafe de “Amortizaciones del inmovilizado” en la cuenta de resultados de la Sociedad.

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., no arrojan valores razonables inferiores al valor neto contable de las mismas, por lo que la Sociedad no ha registrado deterioro alguno.

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 entre tres y siete años (duración mínima y máxima de los contratos) y un valor residual (precio de ejercicio de la opción de compra). 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.

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.

Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF)

Se ha empleado el Método del Descuento de Flujos de Caja sobre un periodo de 7 años para llegar al Valor de Mercado del inmueble de referencia. El Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF) consiste en proyectar los flujos de ingresos netos futuros y descontarlos a una tasa determinada (representativa de la tasa de rendimiento que un inversionista potencial esperaría de esta propiedad) para llegar a un valor presente neto (VPN).

El flujo de ingresos netos se compone de:

- Ingresos brutos del alquiler
- Valor de salida de la propiedad (valor en reventa al final del horizonte de inversión)

Menos

- Gastos operativos
- CAPEX o inversiones
- Gastos de adquisición

La indexación y el crecimiento del mercado se reflejan en el cash flow. Debe destacarse que las suposiciones sobre estos dos elementos son las propias estimaciones del valorador basadas en pronósticos, experiencia y conocimiento del mercado.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

Consideraciones de la Valoración

La valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

- No se ha realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
- La valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
- No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
- La valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
- En todos los casos, el informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
- Se ha considerado que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de estas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
- Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de estos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración. La valoración se basa en datos de mercado.
- Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

El método de valoración empleado es Descuento de Flujo de Caja (DFC). Esta metodología consiste en la estimación de los ingresos netos futuros esperados, en base a la información, descontados a una tasa que refleje el riesgo de la inversión. Esta tasa de descuento se ha considerado en función del riesgo del mercado, la localización, tipología y estado de conservación de cada inmueble.

El flujo de caja tiene una duración de 7 años considerando que el inquilino agota la duración del contrato de arrendamiento y que ejerce su derecho de compra de acuerdo con los términos indicados en los contratos de compraventas aportados por el cliente.

Para los ingresos obtenidos durante el flujo de caja se ha considerado el estado contractual de cada uno de los activos a fecha de valoración.

Los gastos derivados de la vivienda tales como los gastos de comunidad, IBI y seguro hemos considerado que son asumidos por la sociedad, basándonos en los acuerdos contractuales de las viviendas.

Se han estipulado unos gastos de compra del 2,35% de acuerdo con los estándares habituales del mercado.

Se han asumido unos crecimientos de renta de acuerdo con la previsión del IPC que establece a fecha de valoración la fuente oficial de Oxford Economics.

Por último, de forma complementaria se ha verificado que el valor estimado esté en línea con los valores de mercado obtenidos mediante comparables de venta.

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

De las valoraciones realizadas no se desprende impacto negativo alguno en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025.

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 1.196.588 euros (459.480 euros al cierre del ejercicio 2024).

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2025 asciende a 11.421.000 euros (5.891.000 euros al cierre del ejercicio 2024).

La superficie bruta alquilable sobre rasante (S.B.A.) de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad es de 3.637 m² al 31 de diciembre de 2025 (2.316 m² al 31 de diciembre de 2024). Al 31 de diciembre de 2025, el grado de ocupación medio de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 100% (100% al 31 de diciembre de 2024) en base a los metros cuadrados arrendados.

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas en la Comunidad de Madrid y en la Comunidad Valenciana.

Ninguno de los activos en renta de la Sociedad se encuentra afectos a garantías hipotecarias al 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre del 2024.

En el ejercicio 2025 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 461.726 euros (216.382 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 y 2024, la Sociedad no tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

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.

7. Arrendamientos operativos

Al cierre de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 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 repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente en los contratos de arrendamientos operativos más significativos:

	Euros	
	Valor nominal	
	2025	2024
Menos un año	535.895	327.932
Entre uno y cinco años	535.153	369.037
Más de cinco años	-	-
Total	1.071.048	696.969

No existen cuotas contingentes al 31 de diciembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

8. 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
	Activos financieros a coste amortizado	
Otros activos financieros	18.317	-
Largo plazo / no corrientes	18.317	-
Otros activos financieros	11.394	-
Corto plazo / corrientes	11.394	-
Total	29.711	-

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			Saldo al
	31/12/2024	Adiciones	Retiros	31/12/2025
Otros activos financieros largo plazo	-	18.317	-	18.317
Otros activos financieros corto plazo	-	11.394	-	11.394
Total	-	29.711	-	29.711

Ejercicio 2024

	Euros			
	Saldo al			Saldo al
	31/12/2023	Adiciones	Retiros	31/12/2024
Créditos empresas asociadas (Nota 18.2)	708.428	-	-708.428	-
Total	708.428	-	-708.428	-

Otros activos financieros corrientes y no corrientes a coste amortizado

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

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					Total
	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	
Otros activos financieros	11.394	18.317	-	-	-	29.711
Total	11.394	18.317	-	-	-	29.711

9. 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	1.310	-
Activos por impuesto corriente (16.2)	-	10.238
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	131.203	75.143
Total	132.513	85.381

10. 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.

11. 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 del Órgano de Administración de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éste estima 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

El riesgo de fluctuación de tipos de interés es bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a

deuda. La política de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos de interés mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc.... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto no significativo en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de esta y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

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.

12. Patrimonio Neto y Fondos propios

a) Capital escriturado

La Sociedad se constituye el 7 de junio de 2019 con un capital social de 3.000 euros mediante la emisión de 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Con fecha 22 de septiembre de 2022, la Sociedad, con motivo de su transformación a SOCIMI, amplía su capital social en 4.997.000 euros mediante la emisión de 4.997.000 acciones de los que en ese momento su único accionista Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. desembolsa un importe de 1.998.800 euros. Tras dicha ampliación de capital, el capital social de la Sociedad se compone de 5.000.000 euros siendo el importe de capital no exigido de 2.998.200 euros. En el momento de la transformación a SOCIMI, las 3.000 participaciones sociales emitidas en su constitución pasan a ser acciones nominativas.

Durante el ejercicio 2023, el 26 de septiembre de 2023 (elevado a público ante notario el 6 de octubre de 2023), el Accionista Único de la Sociedad realizó un nuevo desembolso del capital social pendiente de desembolsar por importe de 1.099.340 euros. Durante el ejercicio 2024, el 6 de febrero de 2024 (elevado a público ante notario el 8 de febrero de 2024), el Accionista Único de la Sociedad realizó un nuevo desembolso del capital social pendiente de desembolsar por importe de 1.898.860 euros quedando un importe de capital social pendiente de desembolsar de 0 euros.

Al 31 de diciembre de 2025, el capital suscrito se compone, por tanto, de 5.000.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos no existiendo restricciones estatutarias a su transferibilidad.

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:

	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.	5.000.000	100%

b) Reservas

Prima de asunción de participaciones sociales

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. El importe de la prima de asunción al 31 de diciembre de 2025 asciende a 0 euros (12.000 euros al 31 de diciembre de 2024). Dicha prima de asunción tenía su origen en la constitución de la Sociedad el 7 de junio de 2019.

En la Junta General Ordinaria y Universal, Decisiones de Socio Único, de la Sociedad celebrada el día 10 de marzo de 2025, se aprobaron, entre otros acuerdos, la devolución a su socio único de la totalidad de la prima de asunción de 12.000 euros. Este importe fue abonado el 20 de marzo de 2025.

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.

c) Distribuciones de resultados

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

- El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que

finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- 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.

e) Gestión del capital

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

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

13. 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	4.425.236	-
Otros pasivos financieros	37.065	27.013
Total Deudas a largo plazo	4.462.301	27.013
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	27.692	-
Otros pasivos financieros	11.394	-
Total Deudas a corto plazo	39.086	-
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	4.501.387	27.013

Deudas con entidades de crédito (corto y largo plazo)

La Sociedad tiene dos líneas de crédito con Bankinter al 31 de diciembre de 2025:

- El 9 de octubre de 2025 la Sociedad firmó con Bankinter una póliza de crédito a largo plazo por importe de 5.000.000 euros con vencimiento el 9 de octubre de 2030 y garantía de su socio único. Al cierre del ejercicio está dispuesta en 4.425.236 euros.
- El 28 de febrero de 2025 la Sociedad firmó con Bankinter una póliza de crédito personal sin garantía y a corto plazo por importe de 2.000.000 euros con vencimiento el 28 de febrero de 2026. Al cierre del ejercicio está dispuesta en 300 euros.

Las deudas con entidades de crédito a corto plazo recogen el cálculo de los intereses de deuda de las líneas

de crédito anteriormente descritas por importe de 27.392 euros a 31 de diciembre de 2025 (devengando un total de intereses de 82.236 euros durante el ejercicio 2025).

Pasivos financieros a coste amortizado

El epígrafe “Fianzas y depósitos” recoge las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 6.

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

	Euros					
						Total
	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	
Deudas entidades crédito	27.692				4.425.236	4.452.928
Fianzas y depósitos a largo plazo	-	19.070	17.995	-	-	37.065
Fianzas y depósitos a corto plazo	11.394	-	-	-	-	11.394
Total	39.086	19.070	17.995	-	4.425.236	4.501.387

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

	Euros					
						Total
	2025	2026	2027	2028	2029 y siguientes	
Fianzas y depósitos a largo plazo	-	-	11.393	-	-	11.393
Fianzas y depósitos a corto plazo	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	11.393	-	-	11.393

El desglose del epígrafe de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar del balance adjunto al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Proveedores	21.824	11.592
Acreedores varios	2.089	2.101
Anticipos de clientes	812.404	350.459
Total	836.317	364.152

El epígrafe de “Anticipos de clientes” recoge, principalmente, las cantidades entregadas de forma anticipada por parte de los clientes en base a las condiciones establecidas en los contratos de alquiler con derecho a compra descritos en la Nota 1. Ello incluye tanto las cantidades cobradas como arras penales como confirmatorias.

14. 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
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	9,35	5,46
Ratio de operaciones pagadas	9,35	8,56
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	0,39
	Euros	
Total pagos realizados	196.858	150.768
Total pagos pendientes	-	92.381

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido

en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 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	9,33	6,93
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	105	65
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	99,06%	91,55%
	Euros	
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	196.756	146.728
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	99,95%	97,32%

15. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad a 31 de diciembre de 2025 no tiene otorgados avales ni garantías ante terceros.

16. Administraciones públicas y situación fiscal

16.1. 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	131.203	-	75.143	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	10.238	-
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	1.242	-	670
Retenciones de capital mobiliario	-	1.913	-	1.252
Total	131.203	3.155	85.381	1.922

El detalle correspondiente al importe deudor referente al Impuesto sobre el Valor Añadido es el siguiente:

Ejercicio de generación	Prescripción	Importe
2023	2027	22.676
2024	2028	52.508
2025	2029	56.019
Total		131.203

La Sociedad no ha solicitado a la Administración Tributaria la devolución de este Impuesto sobre el Valor Añadido, dejando el importe a compensar para periodos futuros donde se espera recuperarlo antes de su

prescripción mediante compensación de cuotas de IVA repercutido que genere mediante cualquiera de las actividades previstas en su objeto social.

16.2 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	104.172	131.514
Diferencias permanentes	61	-
Diferencias temporarias	-	-
Base Imponible previa	104.233	131.514
Base imponible (0%)	104.233	131.514
Base imponible (25%)	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
Base imponible fiscal al 0%	-	-
Base imponible fiscal al 25%	-	-
Cuota íntegra (0%)	-	-
Cuota íntegra (25%)	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	10.238
Líquido a (pagar) / devolver	-	10.238

El importe referente a las diferencias permanentes por 61 euros hace referencia a un recargo aplicado por el Ayuntamiento de Valdemoro en relación con el pago del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles de dicho municipio. No se han producido diferencias temporales.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene bases imponibles pendientes de compensar por importe de 5.169 euros coincidente con las bases imponibles pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2024.

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

Ni al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2025, ni al cerrado a 31 de diciembre de 2024, 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, el Órgano de Administración ha propuesto a los Accionistas destinar a dividendos 93.755 euros (112.704 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 no ha obtenido en el ejercicio 2025 ningún beneficio por la venta de activos inmobiliarios.

Gasto por impuesto sobre Sociedades

Con motivo de la aplicación de la Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre mediante la que se aprobó el “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, la Sociedad no ha procedido a dotar provisión por impuesto sobre sociedades hasta el momento en el que se apruebe en la Junta General de Accionistas de la Sociedad el reparto del beneficio del ejercicio 2025.

16.3 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. El Órgano de Administración de la Sociedad considera 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.

16.4 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).

17. Ingresos y gastos

17.1 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
Arrendamientos (con derecho a compra)	461.726	216.382
Total ingresos	461.726	216.382

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

17.2 Otros gastos de explotación

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

	Euros	
	2025	2024
Reparaciones y conservación	420	-
Servicios de profesionales independientes	124.535	84.540
Primas de seguros	6.385	4.636
Servicios bancarios y similares	1.320	3.338
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	3.423
Suministros	174	-
Otros servicios	42.753	16.798
Otros tributos	10.299	3.739
Excesos de provisión para operaciones comerciales	-	-18.000
Total	185.886	98.474

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

18.1 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 Explotación	Servicios Captación	Gastos financieros
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.	8.618	-	13.211
Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.	-	-	9.837
Rento Tecnología de Alquiler, S.L.U.	30.792	166.869	-
Total	39.410	166.869	23.048

Ejercicio 2024

	Euros 31/12/2024			
	Gastos Explotación	Servicios Captación	Ingresos	Gastos financieros
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.	8.500	-	53.887	-
Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.	-	-	-	6.129
Rento Tecnología de Alquiler, S.L.U.	14.420	111.464	-	380
Total	22.920	111.464	53.887	6.509

La vinculación de estas sociedades con Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U. es la siguiente:

- **Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.:** Accionista único de la Sociedad.
- **Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.:** Sociedad del Grupo al que pertenece la Sociedad y en la que Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L. tiene un 20,79% de participación.
- **Rento Tecnología del Alquiler, S.L.U.:** Tiene un único socio que es Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.

18.2 Saldos con sociedades 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 (Nota 9)	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Rento Tecnología del Alquiler, S.L.U (Nota 8)	-	23.357
Total	-	23.357

Ejercicio 2024

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas (Nota 9)	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Promociones y Construcciones PYC, Pryconsa, S.L. (Nota 8)	-	60.350
Total	-	60.350

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

- 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 períodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.
- Con fecha 1 de enero de 2023, se firmó el contrato de prestación de servicios entre la Sociedad y Rento Tecnología de Alquiler, S.L.U., este contrato con carácter de exclusividad presta servicios de captación, gestión de la adquisición y contratación de viviendas, y de clientes arrendatarios/futuros compradores, así como la gestión del alquiler y la venta futura de tales activos. El plazo del acuerdo es de 10 años prorrogable automáticamente por períodos de dos años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.
- Con fecha 1 de abril de 2023, las diferentes sociedades del Grupo PER 32 han suscrito un contrato marco por el cual convienen establecer un servicio de prestación de servicios multilateral por el que cualquier sociedad puede facilitar uno, o varios servicios en la actividad de diversas áreas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.

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

Desde el 12 de marzo de 2025, la Sociedad está administrada por un Consejo de Administración compuesto por 3 miembros y un secretario (Presidente y Consejero Delegado, dos vocales consejeros y un secretario del Consejo no consejero). De acuerdo con el contenido de los estatutos sociales el cargo de administrador es gratuito.

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

Al 31 de diciembre de 2025, ni los miembros del Órgano de Administración de Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U. 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.

21. Otra información

21.1 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	9.600	9.300
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	9.600	9.300
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	9.600	9.300

22. 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.

23. Información segmentada

La Sociedad no tiene definidos diferentes segmentos de actividad pues su actividad única actualmente es la adquisición de activos residenciales específicos elegidos por sus clientes para ser alquilados a estos con derecho a compra. Dicha actividad se realiza geográficamente dentro de la Comunidad de Madrid y de la Comunidad Valenciana. En este sentido no se presenta información segmentada al no tener segmentación alguna en la actividad que desarrolla.

24. 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 20 de febrero de 2026, se ha producido la primera venta de un inmueble de la Sociedad en régimen de alquiler con derecho a compra, tras haber cumplido los primeros 3 años de alquiler obligatorio. De esta manera, se cierra el ciclo del esquema económico definido, con la compra efectiva por parte del arrendatario/futuro comprador. El activo objeto de venta es la vivienda situada en la calle Turaco número 5, de Madrid, adquirida por la Sociedad el 11 de enero de 2023. El precio de venta de dicha vivienda ascendió a 290.851 euros, siguiendo la metodología de cálculo establecida en los contratos suscritos entre la Sociedad y el arrendatario/futuro comprador.
- Con fecha 24 de febrero de 2026, la Sociedad ha formalizado con Bankinter la renovación de una póliza de crédito de circulante que vencía en febrero de 2026 ampliando su vencimiento hasta el 23 de febrero de 2031 incluyendo mejoras en las condiciones de financiación. El límite del crédito asciende a 2.000.000 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 7 de junio de 2019 como sociedad de responsabilidad limitada convirtiéndose en SOCIMI en 2022. Desde su constitución y hasta su conversión en SOCIMI, la Sociedad no ha obtenido beneficios y por tanto no aplicado ningún beneficio a reservas procedentes de ejercicios anteriores.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley.	Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad. (16.049 euros) - Bº del 2022: No aplicable al obtener pérdidas. - Bº del 2023: 2.898 euros. - Bº del 2024: 13.151 euros.
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	-
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad. (16.049 euros) - Bº del 2022: No aplicable al obtener pérdidas. - Bº del 2023: 2.898 euros. - Bº del 2024: 13.151 euros.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley.	Dividendos distribuidos por la Sociedad. (138.785 euros) - Distribución de dividendos del 2022: No aplicable al obtener pérdidas. - Distribución de dividendos del 2023: 26.081 euros. - Distribución de dividendos del 2024: 112.704 euros.
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012).	-
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	Dividendos distribuidos por la Sociedad. (138.785 euros) - Distribución de dividendos del 2022: No aplicable al obtener pérdidas. - Distribución de dividendos del 2023: 26.081 euros. - Distribución de dividendos del 2024: 112.704 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	-
- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	-
- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	Dividendos distribuidos por la Sociedad - Dividendos del 2022: No aplicable. - Dividendos del 2023: 22 de marzo de 2024. - Dividendos del 2024: 10 de marzo de 2025.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial y que permanecen en el balance de la sociedad a la fecha de información.	- 11/01/2023: C/ Turaco, 5. Madrid - 08/02/2023: C/ Yécora, 61. Madrid - 29/03/2023: Paseo Estación, 2. Valdemoro, Madrid - 10/05/2023: C/ Martell, 40. Madrid - 01/06/2023: C/ Doctor Ulecia, 8. Pozuelo de Alarcón, Madrid - 13/06/2023: C/ Transversal Sexta Marconi, 38. Madrid - 28/07/2023: Avda. Pablo Neruda, 16. Madrid - 14/09/2023: C/ Martín López Zubero, 2. Brunete, Madrid - 29/09/2023: C/ Rafael Alberti, 39B. Madrid - 14/11/2023: Carretera de Loeches, 13. Torrejón de Ardoz (Madrid) - 15/02/2024: C/ Timanfaya, 27 4º IZQ. Alcorcón - 15/02/2024: C/ Aguilar de Campoo 25 2ºD. Madrid - 23/04/2024: C/ Felipe Diego, 7 1ºD. Madrid - 13/05/2024: C/ Carolinas, 23 2ºA. Madrid - 13/06/2024: C/ D'Ador 48 3º. Valencia - 01/07/2024: C/ Amor Hermoso 59, Madrid - 02/08/2024: C/ Monroy 44 1º C, Madrid - 19/09/2024: Avda. Massamagrell 12, La Poble De Farnals - 08/10/2024: C/ Argentina 20, Leganés, Madrid - 09/10/2024: C/ Esteban Carlos 20 2ºB, Madrid - 17/10/2024: Plaza País Valencia 5, Aldaia - 27/11/2024: Avda. Juan Carlos I 7, Alcalá de Henares, Madrid - 12/12/2024: C/ Granito 5 Galapagar, Madrid - 17/01/2025: C/ Narciso Serra 34, Madrid - 04/03/2025: C/ Atocha 57, 2ºC, Madrid - 03/04/2025: C/Rio Ulla, 8, Bajo C, Madrid - 29/04/2025: C/ Cándida Jimeno Gargallo, 5, 4ºD, Alicante - 30/04/2025: C/ Villalobos, 145, 13º2, Madrid - 11/07/2025: C/ Guardacostas, 1, 4º6, Valencia - 15/07/2025: C/ Antonio Ramos Carratalá, 183B 4ºA, Alicante - 24/07/2025: C/ Honorio Lozano, 53, 3º2 Collado Villalba

	- 29/07/2025: Sector Embarcaciones, 29, Colmenar Viejo - 04/09/2025: C/ Rosales, 12, 1º1 Valencia - 12/09/2025: C/ Talco, 7, 1ºA, Madrid - 17/09/2025: C/ Guisona, 1, 3ºA Madrid - 17/10/2025: C/ Cadena, 1, 2ºC Pinto - 14/11/2025: Avda. Del Marqués de Corbera, 8, 2ºC Madrid - 28/11/2025: C/ Villamil, 60 Móstoles - 03/12/2025: C/ Cuenca, 59, 2º4 Valencia - 10/12/2025: C/ Ceramista Bayarri, 1, Valencia
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.	-
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.	-

Informe de Gestión

Ejercicio 2025

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.

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	+ / -
Ingresos	462.977	216.382	114%
Arrendamientos	462.977	216.382	
Gastos operativos	-97.383	-37.877	
Net operating income (NOI)	365.594	178.505	105%
Gastos generales	-88.503	-60.597	46%
Ebitda	277.091	117.908	135%
Resultado financiero	-105.285	47.297	
Ebitda	171.806	165.205	4%
Amortizaciones	-67.637	-33.691	
Otros resultados	3	-	
Ebt	104.172	131.514	-21%
Impuesto sociedades	-	-	
Resultado neto	104.172	131.514	-21%

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	104.172	0,02	131.514	0,03
Valor neto de los activos	6.282.486	1,26	5.494.168	1,10
Costes	185.886		98.474	
Ingresos	462.977		216.382	
Ratio costes/ingresos	40,26%		45,51%	
Ratio de desocupación	-		-	
Rentabilidad neta	4,69%		5,49%	

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)	0,54	0,33
FFO (MM)	0,28	0,12
FFO (acción)	0,06	0,02
GAV (MM)	11,42	5,85
NAV (MM)	6,28	5,49
ROA	0,99%	2,35%
ROE	2,03%	2,56%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r) (*)	3.637	2.109
% ocupación al cierre	100%	100%
Cartera de arrendamientos (MM)	1,07	0,70
WAULT	1,78	2,30
LTV con deuda de grupo	41,34%	0,90%
Deuda financiera neta (con deuda grupo) (MM)	4.427	50
Beneficio (euros/acción)	0,02	0,03
Dividendo (euros/acción)	0,02	0,02
Rentabilidad bruta vía dividendo	1,88%	2,25%

Definiciones de APM:

- **GAV:** Valor de mercado bruto de los activos inmobiliarios; NAV: Valor de mercado bruto de los activos inmobiliarios - deuda financiera neta +/- otros activos y pasivos entre los que se incluyen los créditos a empresas del grupo y asociadas.
- **NOI:** Ingresos operativos brutos - Gastos operativos.
- **Ebitda:** NOI - Resto de gastos generales.
- **Ebitda:** Ebitda - resultado financiero.
- **Beneficio neto recurrente:** Resultado de la Sociedad eliminando el resultado derivado de la venta de activos inmobiliarios, deterioros y reversiones, variación del valor razonable de instrumentos de patrimonio, así como el impacto del impuesto sobre sociedades.

- **Rentas anualizadas:** Previsión de las rentas que se van a generar por los activos inmobiliarios en propiedad a 12 meses vista desde la fecha de información en base las condiciones contractuales a dicha fecha.
- **Funds from operations (FFO):** Flujo de caja directo proveniente de las operaciones de la Sociedad, esto es, ingresos por arrendamiento menos gastos de explotación y excepcionales que suponga flujo de caja o movimiento de fondos.

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad han ascendido a 10.337.921 euros (5.477.393 euros a 31 de diciembre del 2024). Durante el ejercicio 2025, han tenido lugar las siguientes inversiones:

Inversiones: Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2025 en inmuebles ascienden a 4.860.528 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe corresponden a las siguientes inversiones:

Fecha adquisición	Localización del inmueble	Euros (*)
17/01/2025	Calle Narciso Serra 34, 4F 4E (Madrid)	821.235
04/03/2025	Calle Atocha 57 2º C (Madrid)	377.266
03/04/2025	Calle Río Ulla 8 (Madrid)	210.140
29/04/2025	Calle Cándida Jimeno Gargallo 5 (Alicante)	286.093
30/04/2025	Calle Villalobos 145 (Madrid)	362.577
11/07/2025	Calle Guardacostas 1 (Valencia)	151.101
15/07/2025	Avda Antonio Ramos Carratalá 183B (Alicante)	214.830
24/07/2025	Calle Honorio Lozano 53 (collado Villalba)	279.361
29/07/2025	Sector Embarcaciones 29 (Tres cantos)	325.587
04/09/2025	Calle Rosales 12 (Valencia)	186.284
12/09/2025	Calle Talco 7 (Madrid)	186.939
17/09/2025	Calle Guisona 1 (Madrid)	300.787
17/10/2025	Calle Cadena (Pinto)	239.189
14/11/2025	Avda Marques de Corbera 8 (Madrid)	179.046
28/11/2025	Calle Villamil 60 (Móstoles)	234.174
09/12/2025	Calle Cuenca (Valencia)	331.200
10/12/2025	Calle Ceramista Bayarri 1 (Valencia)	168.800
	Otros	5.918
Total		4.860.528

(*) Incluye costes de adquisición.

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
Beneficio al 31 de diciembre de 2025	104.172
Reserva legal	10.417
Dividendos	93.755

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, 0,02 euros por acción, es decir, 93.755 euros.

- **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 es la siguiente:

	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2024	131.514
Reserva legal	13.151
Resultados negativos ejercicios anteriores	5.659
Dividendos	112.704

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, 0,02 euros por acción, es decir, 112.704 euros.

La Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada el 10 de marzo de 2025 aprobó íntegramente la propuesta de distribución del dividendo del ejercicio 2024 presentada por el Consejo de Administración. El dividendo se abonó en su integridad el 20 de marzo de 2025 mediante compensación de la deuda existente en ese momento con su accionista único.

Deuda financiera neta: La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 4.418.376 euros (49.699 euros al 31 de diciembre de 2024). El detalle de esta es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Pólizas de crédito dispuestas	4.425.536	-
Intereses devengados pendientes de vencimiento	27.392	-
Deuda sin garantía real	4.452.928	-
Tesorería	-49.083	-10.651
Saldo con grupo	14.531	60.350
Deuda financiera neta	4.418.376	49.699

El LTV de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 es del 41,34% (0,90% al cierre de 2024).

Ingresos: Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 462.977 euros (216.382 euros al 31 de diciembre de 2024).

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	535.895	327.932
Entre uno y cinco años	535.153	369.037
Más de cinco años	-	-
Total	1.071.048	696.969

Con relación a la duración media de los contratos de arrendamiento por tipo de inmueble, WAULT es 1,78.

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 365.594 euros (178.505 euros al 31 de diciembre de 2024).

Al 31 de diciembre de 2025, **el Ebitda** es positivo y asciende a 277.091 euros (positivo 117.908 euros en diciembre de 2024).

Resultado financiero: El resultado financiero al 31 de diciembre 2025 es negativo por importe de 105.285 euros (positivo 47.297 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 0 euros (53.887 euros en diciembre de 2024).
- Los gastos financieros derivados del sistema de financiación al grupo han ascendido a 23.048 euros (6.590 euros en diciembre de 2024).
- Los gastos financieros de la Sociedad han ascendido a 82.236 euros (0 euros en diciembre de 2024) y se derivan de la financiación que la Sociedad mantiene con entidades de crédito.

Al 31 de diciembre de 2025, **el Ebtida** es positivo y asciende a 171.806 euros (positivo 165.205 euros en diciembre del 2024).

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 67.637 euros (33.691 euros en el mismo período del ejercicio anterior).

Al 31 de diciembre de 2025, el **Ebt** es positivo y asciende a 104.172 euros (positivo 131.514 euros en diciembre del 2024).

Resultado neto: Al 31 de diciembre de 2025 ha sido positivo por importe de 104.172 euros (positivo 131.514 euros al 31 de diciembre de 2024).

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 13 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 no ha generado resultado alguno en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 (0 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 1.196.588 euros (459.480 euros al cierre del ejercicio 2024).

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2025 asciende a 11.421.000 euros (5.891.000 euros al cierre del ejercicio 2024).

3. Información Segmentada

La Sociedad no tiene definidos diferentes segmentos de actividad pues su actividad única actualmente es la adquisición de activos residenciales específicos elegidos por sus clientes para ser alquilados a estos con derecho a compra. Dicha actividad se realiza geográficamente dentro de la Comunidad de Madrid y de la Comunidad Valenciana. En este sentido no se presenta información segmentada al no tener segmentación alguna en la actividad que desarrolla.

4. Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad busca nuevas operaciones de inversión en activos residenciales específicos para destinarlos al alquiler con derecho a compra que le permita alcanzar rentabilidades en torno al 6,5%, con buenos inquilinos y plazos de duración de los arrendamientos de entre 3 y 7 años.

A la vista de la actividad desarrollada por la Sociedad en 2025 las previsiones del Órgano de Administración son positivas en base a la necesidad existente de facilitar el acceso a la vivienda para un gran colectivo que, siendo solventes, no pueden acometer los pagos a cuenta en la adquisición de una vivienda en construcción o los pagos no financiados por las entidades financieras de una vivienda llave en mano.

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
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	9,35	5,46
Ratio de operaciones pagadas	9,35	8,56
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	0,39
	Euros	
Total pagos realizados	196.858	150.768
Total pagos pendientes	-	92.381

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 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	9,33	6,93
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	105	65
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	99,06%	91,55%
	Euros	
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	196.756	146.728
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	99,95%	97,32%

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	104.172	131.514
Media ponderada del número de acciones	5.000.000	5.000.000
Beneficio por acción	0,0208344	0,0263028

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

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 diluido 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.

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 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 del Órgano de Administración de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éste estima 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

El riesgo de fluctuación de tipos de interés es bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a deuda. La política de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos de interés mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc.... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto no significativo en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de esta y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

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.

10. Perspectivas ejercicio 2026

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha seguido desarrollando la actividad iniciada en 2023 y continuada en 2024, incorporando nuevas viviendas bajo su gestión siguiendo en exclusiva el modelo Gradual Homes de alquiler con derecho a compra de vivienda ("ADC"). Durante el ejercicio 2025 se cerraron 17 nuevas adquisiciones bajo este esquema alcanzando la cifra total de 40 viviendas bajo gestión a final de año. La sociedad amplió su presencia geográfica, sumando un total de 7 operaciones en Valencia y cerrando las 2 primeras en la ciudad de Alicante. El resto de las adquisiciones se realizaron en Madrid capital o en ayuntamientos cercanos.

De cara a 2026, la Sociedad continuará su actividad de ADC, con el objetivo de ampliar su cartera actual y la previsión de aumentar el número de operaciones cerradas en 2025, marcados por un escenario de disminución relevante de la oferta de viviendas alineadas con la estrategia de la Sociedad y subida generalizada de precios, tanto de compraventa como de alquiler. Esta tendencia se prevé que continúe en 2026 en las principales áreas donde opera la Sociedad.

Para incrementar su actividad y alcanzar sus objetivos de crecimiento, la Sociedad prevé reforzar su apuesta por Málaga, tras su comienzo en el primer trimestre de 2025 -si bien a cierre del ejercicio no se habían cerrado operaciones allí. El modelo Gradual Homes es demandado y tiene encaje en muchas ciudades españolas, de manera que se contempla ir abriendo nuevas localizaciones en ciudades principales durante el ejercicio.

A su vez, la Sociedad seguirá analizando nuevas oportunidades de negocio que se adapten y complementen su estrategia actual que busca facilitar el acceso a la vivienda y mejorar la eficiencia energética de las mismas, considerando otros posibles modelos relacionados con el alquiler de viviendas en áreas urbanas que complementen el modelo de ADC y que aumenten la cartera de activos bajo gestión de la Sociedad.

Por otro lado, en 2026 comienzan a cumplirse los tres primeros años de alquiler para las viviendas adquiridas por la Sociedad durante el ejercicio 2023. Es previsible que se puedan producir las primeras compraventas de viviendas por parte de los arrendatarios/futuros compradores, cerrando el ciclo del esquema propuesto de alquiler con derecho a compra.

La Sociedad, a través de su compañía gestora, seguirá llevando a cabo en 2026 tareas diversas de comunicación que permitan dar visibilidad al modelo de ADC en España, de manera que sea considerado como una alternativa factible al alquiler o la compra.

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

Al cierre del ejercicio 2025, ni los miembros del Órgano de Administración de Inmuebles en Alquiler Resydenza SOCIMI, S.A.U. 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 20 de febrero de 2026, se ha producido la primera venta de un inmueble de la Sociedad en régimen de alquiler con derecho a compra, tras haber cumplido los primeros 3 años de alquiler obligatorio. De esta manera, se cierra el ciclo del esquema económico definido, con la compra efectiva por parte del arrendatario/futuro comprador. El activo objeto de venta es la vivienda situada en la calle Turaco número 5, de Madrid, adquirida por la Sociedad el 11 de enero de 2023. El precio de venta de dicha vivienda ascendió a 290.851 euros, siguiendo la metodología de cálculo establecida en los contratos suscritos entre la Sociedad y el arrendatario/futuro comprador.
- Con fecha 24 de febrero de 2026, la Sociedad ha formalizado con Bankinter la renovación de una póliza de crédito de circulante que vencía en febrero de 2026 ampliando su vencimiento hasta el 23 de febrero de 2031 incluyendo mejoras en las condiciones de financiación. El límite del crédito asciende a 2.000.000 euros.

Declaración de Responsabilidad de Administradores

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 8 del RD 1362/2007, de 19 de octubre, el Órgano de Administración de la Sociedad confirma que hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2025 de **INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.**, elaboradas 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, 24 de febrero de 2026

D. Marco Colomer Barrigón
(Presidente y Consejero Delegado)

D. Manuel Serrano Santos
(Consejero)

D. Guillermo Estévez de Cominges
(Consejero)

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 Órgano de Administración, en su reunión del 31 de marzo de 2025 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 48 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 48 ambos inclusive, firmando esta última hoja todos los Administradores.

El Órgano de Administración de la Sociedad, abajo firmante, manifiesta 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, 24 de febrero de 2026

D. Marco Colomer Barrigón
(Presidente y Consejero Delegado)

D. Manuel Serrano Santos
(Consejero)

D. Guillermo Estévez de Cominges
(Consejero)

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

www.bdo.global

