

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente**

**SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2025



The better the question.  
The better the answer.  
The better the world works.



**Shape the future  
with confidence**

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

Al socio único de Sagax Real Estate SOCIMI, S.A.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Sagax Real Estate SOCIMI, S.A., Sociedad Unipersonal (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 anual 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 anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### *Evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen fiscal especial de las SOCIMI*

---

**Descripción** Tal y como se indica en la Nota 1 de la memoria adjunta, el 25 de septiembre de 2020 el Socio Único de la Sociedad comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos desde el 1 de enero de 2020, siendo una de las principales características de estas entidades que tributan al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

El régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinados requisitos relativos a, entre otros, objeto social, capital social mínimo, inversión patrimonial, rentas que genere dicha inversión, negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación, información y obligatoriedad de distribución de resultados. La evaluación del cumplimiento de algunos de dichos requisitos requiere la realización de estimaciones, lo que conlleva la aplicación de juicios en el establecimiento de las asunciones consideradas por la Dirección de la Sociedad en relación con dichas estimaciones.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la complejidad inherente al proceso de estimación en la evaluación del cumplimiento de algunos de los requisitos antes mencionados y a que el incumplimiento de dichos requisitos podría conllevar, en caso de no subsanarse, la pérdida del régimen fiscal especial, pasando en tal caso la Sociedad a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, lo que impactaría significativamente en las cuentas anuales.

La información relativa a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y al cumplimiento de los requisitos correspondientes se encuentra recogida en las Notas 1, 3, 4.9, 9.f y 15 de la memoria.

---

#### **Nuestra respuesta**

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso seguido por la Dirección de la Sociedad para la evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen especial de las SOCIMI.
- ▶ Obtención de la documentación preparada por la Dirección de la Sociedad en relación con el cumplimiento de las obligaciones asociadas al mencionado régimen fiscal especial.
- ▶ Revisión y evaluación, en colaboración con nuestros especialistas fiscales, de la razonabilidad de la información obtenida y de su integridad en relación con todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a fecha de análisis.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

### Valoración de las inversiones inmobiliarias

---

**Descripción** La Sociedad tiene registrados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación a 31 de diciembre de 2025 activos por importe de 288.793 miles de euros, que representan el 58% del total Activo y corresponden, fundamentalmente, a terrenos y edificios mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler u obtener una plusvalía en su venta futura.

La Dirección de la Sociedad evalúa periódicamente y, como mínimo, al cierre del ejercicio, si existen indicios de que alguno de sus activos inmobiliarios pudiera estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) que resulten de aplicación.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la significatividad de los importes involucrados y a la complejidad del proceso de identificación de la existencia de indicios de deterioro y de valoración de las inversiones inmobiliarias con el fin de determinar su importe recuperable a los efectos de evaluar un posible deterioro, que requiere la realización de estimaciones significativas tanto por parte de los expertos independientes como por parte de la Dirección de la Sociedad que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las asunciones consideradas (en particular, sobre las asunciones que sustentan las rentas estimadas, las tasas de descuento y el valor terminal o precio de salida utilizados, fundamentalmente).

La información relativa a las normas de valoración aplicables, así como a la metodología y principales asunciones empleadas en la valoración de las inversiones inmobiliarias se encuentra recogida en las Nota 4.2 y 4.3 de la memoria, recogiéndose los desgloses correspondientes en la Nota 6.

---

### Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de los activos registrados como “Inversiones inmobiliarias”.
- ▶ Obtención de los informes de valoración realizados por los expertos independientes contratados por la Dirección de la Sociedad para la valoración de la cartera inmobiliaria, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de dichos expertos a los efectos de utilizar su trabajo como evidencia de auditoría.
- ▶ Revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes para la determinación de los importes recuperables, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, en particular, para una muestra de las valoraciones realizadas, la coherencia matemática de los modelos y la evaluación de la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, las tasas de descuento y el valor terminal o precio de salida utilizados. Para ello se han considerado, entre otros aspectos, la información disponible acerca del sector y transacciones relativas a activos inmobiliarios similares a los de la cartera de activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable

---

### 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.



ERNST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 20/26/05082  
IMPORT COL·LEGAL: 96.00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº 50530)

Josep Martí Tarancón  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº 20844)

30 de abril de 2026

# **SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de  
diciembre de 2025 e Informe de gestión

**SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(En euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2025	31.12.2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2025	31.12.2024
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>495.793.498</b>	<b>401.877.633</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota 10</b>	<b>378.054.220</b>	<b>370.110.608</b>
Inmovilizado material	Nota 5	63.075	86.361	FONDOS PROPIOS		378.054.220	370.110.608
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	288.793.016	229.409.992	Capital		325.000.000	325.000.000
Terrenos		125.392.923	95.048.279	Reservas		34.279.440	30.142.446
Construcciones		163.400.093	134.361.713	Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	-
Anticipos para construcciones inmobiliarias		-	-	Resultado del ejercicio	Nota 3	18.774.780	14.968.162
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8	203.399.873	169.458.375			8.654.733	27.373.160
Instrumentos de patrimonio	Nota 8	119.855.127	98.361.070	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.268.987</b>	<b>24.222.948</b>
Créditos a empresas del grupo y asociadas	Notas 8 y 14	83.544.746	71.097.305	Deudas a largo plazo	Nota 11	5.268.987	4.222.948
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8	3.537.534	2.922.905	Otros pasivos financieros	Notas 11 y 14	-	20.000.000
				Deudas con entidades de crédito	Notas 11 y 14	3.385.746	3.150.212
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		113.415.939	9.710.108
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>4.331.394</b>	<b>5.316.243</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>87.851.399</b>	<b>123.882</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		734.339	318.469	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 11 y 14	20.708.879	5.000.000
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 8	734.339	318.469	Deudas con entidades de crédito	Nota 11	4.855.661	4.586.226
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 8 y 14	2.559.661	3.887.225	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.514.014	455.373
Otros activos financieros a corto plazo	Nota 8	-	-	Proveedores	Nota 11	399.640	2.091.950
Periodificaciones de activo a corto plazo		950.748	632.084	Acreedores varios	Nota 11	2.942.007	2.038.903
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	86.646	478.465	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12.1	-	-
				Periodificaciones de pasivo a corto plazo		-	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>500.124.892</b>	<b>407.193.876</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>500.124.892</b>	<b>407.193.876</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2025

**SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(En euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 13.1</b>	<b>23.729.311</b>	<b>17.908.768</b>
Prestación de servicios		23.729.311	17.908.768
<b>Gastos de personal</b>	<b>Nota 13.2</b>	<b>(910.408)</b>	<b>(868.940)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(771.186)	(745.542)
Cargas sociales		(139.222)	(123.398)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>Nota 13.3</b>	<b>(4.929.800)</b>	<b>(4.789.955)</b>
Servicios exteriores		(2.097.742)	(1.721.127)
Tributos		(2.393.092)	(2.838.142)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 8	(438.966)	(230.686)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 5 y 6</b>	<b>(5.577.367)</b>	<b>(4.565.415)</b>
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(1.016.589)	(1.815.597)
<b>Resultado por enajenaciones y otras</b>		<b>(1.016.589)</b>	<b>(1.815.597)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>11.295.147</b>	<b>5.868.861</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>10.229.376</b>	<b>10.683.417</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio	Nota 8	7.669.715	6.796.192
Por deudas de empresas del grupo y asociadas	Nota 13.4	2.559.661	3.887.225
<b>Gastos financieros</b>	<b>Notas 11 y 13.4</b>	<b>(2.749.743)</b>	<b>(1.584.116)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(2.063.410)	(123.882)
Por deudas con entidades de crédito		(686.333)	(1.460.234)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>7.479.633</b>	<b>9.099.301</b>
<b>Resultado venta inmovilizado</b>			
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>18.774.780</b>	<b>14.968.162</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>Nota 12.2</b>		
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>18.774.780</b>	<b>14.968.162</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

**SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
(En euros)

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	<b>18.774.780</b>	<b>14.968.162</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>18.774.780</b>	<b>14.968.162</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

**SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(En euros)

	<b>Capital Escriturado</b>	<b>Reservas y Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>Resultado ejercicio</b>	<b>Total</b>
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2023</b>	<b>325.000.000</b>	<b>2.063.127</b>	<b>59.767.185</b>	<b>386.830.311</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	14.968.162	<b>14.968.162</b>
<b>Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto</b>				
- Distribución del resultado	-	59.767.185	(59.767.185)	-
- Dividendos	-	(35.208.740)	-	<b>(35.208.740)</b>
- Otros movimientos	-	3.520.875	-	<b>3.520.875</b>
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2024</b>	<b>325.000.000</b>	<b>30.142.446</b>	<b>14.968.162</b>	<b>370.110.608</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	18.774.780	<b>18.774.780</b>
<b>Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto</b>				
- Distribución del resultado	-	14.968.162	(14.968.162)	-
- Dividendos	-	(13.471.346)	-	<b>(13.471.346)</b>
- Otros movimientos	-	2.640.178	-	<b>2.640.178</b>
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2025</b>	<b>325.000.000</b>	<b>34.279.440</b>	<b>18.774.780</b>	<b>378.054.220</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

**SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>24.903.637</b>	<b>21.203.585</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>18.774.780</b>	<b>14.968.162</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>(446.711)</b>	<b>(2.487.603)</b>
- Amortización del inmovilizado (+)	<b>Notas 5 y 6</b>	5.577.367	4.565.415
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	<b>Nota 6</b>	1.016.589	1.815.597
- Gastos financieros (+)	<b>Notas 11 y 13.4</b>	2.749.743	1.584.116
- Ingresos financieros (-)	<b>Notas 13.4</b>	(10.229.376)	(10.683.417)
- Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>Nota 8</b>	438.966	230.686
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(904.065)</b>	<b>(376.275)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(854.836)	283.279
- Otros activos corrientes (+/-)		(318.664)	(94.818)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		269.435	(564.736)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>7.479.633</b>	<b>9.099.301</b>
- Pagos de intereses (-)	<b>Notas 11 y 13.4</b>	(2.749.743)	(1.584.116)
- Cobros de intereses (+)		2.559.661	3.887.225
- Cobros de dividendos (+)		7.669.715	6.796.192
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(96.542.079)</b>	<b>10.278.308</b>
<b>Cobros por desinversiones (+)</b>			
- Inversiones inmobiliarias	<b>Nota 6</b>	-	5.250.000
- Otros Activos Financieros		-	1.418.617
- Empresas del grupo y asociadas		-	64.137.827
<b>Pagos por inversiones (-)</b>			
- Empresas del grupo y asociadas	<b>Nota 8</b>	(32.613.934)	(810.999)
- Inmovilizado Material	<b>Nota 5</b>	(8.083)	(70.233)
- Inversiones inmobiliarias	<b>Nota 6</b>	(63.305.434)	(59.730.504)
- Otros Activos Financieros		(614.628)	83.600
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>71.246.623</b>	<b>(31.351.572)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>			
- Emisión (+) / devolución y amortización (-)			
Devolución y amortización de Deudas con empresas del Grupo y asociadas		87.963.051	102.433
Deudas con empresas del Grupo y asociadas			
Otros pasivos financieros	<b>Nota 11</b>	1.046.039	552.717
Deudas con entidades de crédito	<b>Nota 11</b>	(4.291.121)	(318.857)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>Nota 3</b>	<b>(13.471.346)</b>	<b>(31.687.865)</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(391.819)</b>	<b>130.321</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		<b>478.465</b>	<b>348.144</b>
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		<b>86.646</b>	<b>478.465</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

## **SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el **31 de diciembre de 2025**

### **1. Actividad de la Empresa**

Sagax Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) con CIF A-67228676, se constituyó como Sociedad de responsabilidad limitada en Barcelona el 24 de mayo de 2018 bajo la denominación de “Casebix XXI S.L.”, por un período de tiempo indefinido, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 24 de mayo de 2018 con CIF B-67228676. Con fecha de 15 de enero de 2019 se cambia la denominación social por Sagax Real Estate S.L.U., Sociedad Unipersonal con domicilio social en Barcelona, calle Roc Boronat número 147, 10ª planta, 08018 Barcelona.

Con fecha 28 de septiembre de 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad acuerda trasladar el domicilio social de la Sociedad a Carrer del Mestre Nicolau, 19, Planta 3, 08021, Barcelona. Con fecha 23 de marzo 2022 modifica su denominación a Sagax Real Estate SOCIMI, S.A.

Su objeto social hasta el ejercicio 2019 comprendía:

- La compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, integrante, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal, CNAE 6810.
- La compra, suscripción, permuta y venta de valores mobiliarios nacionales y extranjeros, acciones y participaciones sociales, por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades expresamente reservadas por la Ley a las instituciones de Inversión Colectiva, así como lo expresamente reservado por la ley del Mercado de Valores a las Agencias y/o Sociedades de Valores y Bolsa, CNAE 6420.

La sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, especificadas en los párrafos anteriores, total o parcialmente, de modo directo o indirecto, mediante la titularidad de acciones y/o participaciones en sociedades u otro tipo de entidades, con o sin personalidad jurídica, residentes en España o en el extranjero, con el objeto idéntico o análogo.

A partir del ejercicio 2020, a la Sociedad le resulta de aplicación el régimen fiscal regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), al haber optado por la aplicación de este régimen fiscal especial con fecha 30 de junio de 2020 mediante decisión de su Socio Único en aquella fecha, AB Sagax. Con fecha 25 de septiembre de 2020, el Socio Único de la Sociedad comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen fiscal especial de las SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2020.

Con motivo del acogimiento al régimen legal y fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), se modifica el artículo 2 de los Estatutos Sociales referente al objeto social de la Sociedad quedando el mismo de la siguiente forma:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la

política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.

- 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, o la norma que la sustituya en el futuro.

Las cuentas anuales individuales del **ejercicio 2025** han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día **31 de marzo de 2026**.

A **31 de diciembre de 2025 y 2024**, el accionista único de la Sociedad es AB Sagax de nacionalidad sueca, titular de las participaciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad, debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes vigentes en Suecia, legalmente domiciliada en Engelbrektsplan 1, 6 tr. 114 34, Estocolmo, y registrada bajo el número de sociedades 556520-0028, titular del NIE número N0304120I y que cotiza en la Bolsa de Estocolmo.

La Sociedad no presenta provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental al cierre del periodo que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma debido a que no ha incurrido en acciones de las que pueda derivarse obligación alguna implícita o tácita.

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

### ***Régimen SOCIMI***

La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), establece los requisitos para las sociedades que opten por el régimen fiscal especial de las SOCIMI, a saber:

1. Obligación de objeto social (para las SOCIMI). Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
  - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance 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 entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas del período impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de los bienes inmuebles y participaciones sociales afectas a su objeto social principal, deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones en las entidades descritas en el artículo 2.1.c) afectas a su objeto social principal. Este porcentaje se calculará sobre el balance 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 la Ley SOCIMI.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo. Las acciones deberán ser nominativas. No obstante, las Sub-SOCIMI o entidades que opten por aplicar el régimen fiscal SOCIMI y que sean filiales 100% de una SOCIMI cotizada o de una entidad no residente con un régimen similar al de las SOCIMI, como es el caso de la Sociedad, no tienen que cumplir con este requisito de admisión a cotización.
  4. Obligación de distribución del resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, 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% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
    - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.
    - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
  5. Obligación de información. Las SOCIMI y Sub-SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen fiscal especial de las SOCIMI.
  6. Capital mínimo. El capital social mínimo de las SOCIMI (en este caso la Sociedad Dominante) se establece en 5 millones de euros. Este requisito no aplica a las Sub-SOCIMI.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI, 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 alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que, para alguno de dichos requisitos, se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación igual o superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo efectivo 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 el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente.

Al cierre del **ejercicio 2025**, los Administradores de la Sociedad manifiestan que la Sociedad cumple con todos los requisitos del régimen fiscal SOCIMI.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

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

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007, sus Adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, así como las Normas de Formulación de Cuentas Anuales aprobadas por el R.D. 1159/2010, R.D. 602/2016 y R.D. 1/2021.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### ***2.2 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 y de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por otra parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el **31 de diciembre de 2024**, fueron aprobadas por el Accionista Único el **31 de marzo de 2025**.

### ***2.3 Comparación de la información***

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del **ejercicio 2025**, las correspondientes al **ejercicio 2024**.

### ***2.4 Principios contables no obligatorios aplicados***

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

## **2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales del **ejercicio 2025** se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos inmobiliarios (véase Notas 4.2 y 6).
- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos, o mediante valoraciones internas aplicando parámetros similares (véase Notas 4.3 y 6).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.5)
- La evaluación de los requerimientos del régimen SOCIMI (véase Nota 1).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 4.8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos o ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

## **2.6 Principio en empresa en funcionamiento**

Al **31 de diciembre de 2025** la Sociedad presenta un patrimonio neto positivo por importe de 378.054.220 euros (patrimonio neto positivo por importe de 370.110.608 euros al 31 de diciembre de 2024) y un fondo de maniobra negativo por importe de 109.084.545 euros (fondo de maniobra negativo por importe de 4.393.865 euros al 31 de diciembre de 2024). La línea de crédito con grupo se renovará en abril con posterioridad a la formulación de las cuentas anuales y al igual que en ejercicios anteriores el Socio Único presta, si es necesario, el apoyo financiero necesario para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por la Sociedad y asegurar la continuidad de sus operaciones.

Por lo tanto, los Administradores de la Sociedad han preparado estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, asumiendo que la actividad de la Sociedad continuará en el futuro y por tanto que los activos serán realizados y los pasivos liquidados por los importes y clasificación con que figuran en las cuentas anuales.

## **2.7 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 adjuntos, 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.

## **2.8 Corrección de errores**

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

## **2.9 Cambio en criterios contables**

Durante el **ejercicio 2025** no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el **ejercicio 2024**.

## **2.10 Moneda funcional**

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional del principal entorno económico en el que opera la Sociedad.

### 3. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado el **31 de diciembre de 2025**, formulada por los administradores de la Sociedad, pendiente aprobación del Accionista Único, es la siguiente:

	Euros
<b>Base de reparto:</b>	
Resultado del ejercicio	18.774.780
<b>Aplicación:</b>	
A reserva legal	1.877.478
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	-
A dividendos (para el accionista único)	16.897.302
	<b>18.774.780</b>

La distribución del resultado del **ejercicio 2024** aprobada por el Accionista Único fue la siguiente:

	Euros
<b>Base de reparto:</b>	
Resultado del ejercicio	14.968.162
<b>Aplicación:</b>	
A reserva legal	1.496.816
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	-
A dividendos (para el accionista único)	13.471.346
	<b>14.968.162</b>

#### **Limitaciones para la distribución de dividendos**

Las SOCIMI y las Sub-SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses 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 la Ley 11/2009.
- 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 la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, a efectos 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 la Ley 11/2009.

- 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 en la forma descrita anteriormente.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 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.

Dada su inclusión en el régimen fiscal de SOCIMI y, tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a su Socio Único, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social.

A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

#### **4. Normas de registro y valoración**

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

##### **4.1 Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas de deterioro si las hubiera. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. En este caso, la sociedad estimó una vida útil de 25 años para la totalidad del inmovilizado material. La amortización del **ejercicio 2025** ha ascendido a 31.369 euros (27.272 euros en 2024).

##### **4.2 Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance recoge los valores de terrenos y edificios 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 minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.3.

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

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. La vida útil estimada para estos activos es de 33 años y, por tanto, el porcentaje de amortización aplicado es del 3%.

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.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. No existen costes financieros capitalizados.

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

#### **4.3 Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias**

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, o como mínimo al cierre de cada ejercicio, 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, por lo que dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste contabilizado. Los Administradores han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Savills Aguirre Newman).

Dichas valoraciones, se realizaron usando la metodología “Term & Reversion Method”, que se ha efectuado siguiendo el Red Book “Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales”, publicado en 2021. Según este método, el valor de mercado se obtiene capitalizando los ingresos actuales durante el período de la duración de los contratos vigentes, junto con la valoración de cada nueva renta posterior que se reciba tras las revisiones de rentas de mercado descontadas a valor presente. Los intereses aplicados a las diferentes categorías de ingresos reflejan todas las perspectivas y riesgos asociados al flujo de ingresos y a la inversión.

Los intereses se derivan de una combinación de análisis de transacciones completadas de comparables y conocimiento del mercado.

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizado en base a valoraciones individuales sin inspección de las propiedades. Para la valoración de cada inmueble se ha adoptado el método del descuento de flujos al tratarse de activos puestos en rentabilidad. En función del estado de ocupación de los activos la valoración se ha realizado en base a un descuento de flujos con los ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dicho activo (impuestos, mantenimiento), así como una estimación del coste de rehabilitación del activo una vez finalizado el contrato de arrendamiento y previo a la comercialización de este para su venta. Dicha proyección se ha realizado considerando el periodo del contrato de arrendamiento más un periodo estimado de comercialización en el que el activo se desinvertirá en un plazo de 10 años a un valor terminal o precio de salida.

En relación al valor terminal o precio de salida, la metodología utilizada ha sido el Método de Comparación, con el fin de obtener testigos de mercado en venta de la zona de influencia del inmueble.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

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.

Al cierre del **ejercicio 2025**, la Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro del valor de sus activos inmobiliarios en la cuenta de pérdidas y ganancias por un importe de 1.017 miles de euros dado que el importe recuperable de

los mismos es inferior a su valor en libros. En el **ejercicio 2024** el importe ascendía a 2.640 miles de euros por este concepto.

#### **4.4 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 realiza operaciones de arrendamiento financiero.

##### **Arrendamiento operativo**

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o período en que se devengan y sobre una base lineal.

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

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

#### **4.5 Instrumentos financieros**

##### **4.5.1 Activos financieros**

###### **Clasificación**

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

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
  - b. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría los instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas. Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

###### **Valoración inicial**

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

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### *Valoración posterior*

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

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las inversiones clasificadas en la categoría b) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

En ejercicios o periodos posteriores se reconocen las reversiones del deterioro de valor, en la medida que exista un aumento del valor recuperable, con el límite del valor contable que tendría la inversión si no se hubiera reconocido el deterioro de valor. La pérdida o reversión del deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo en aquellos casos, en los que se deben imputar a patrimonio neto.

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, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

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 retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

#### *Fianzas entregadas*

En las fianzas entregadas por arrendamientos operativos, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. El mismo criterio será de aplicación para las fianzas recibidas. Los Administradores consideran que el efecto del descuento de las fianzas entregadas y recibidas no es significativo.

#### *4.5.2 Pasivos financieros*

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

- a. Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

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

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

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

#### **4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios valor.

A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición. Se incluye en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias.

A **31 de diciembre de 2025**, los saldos del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” del balance de situación adjunto se corresponden con saldos que la Sociedad tiene depositados en cuentas corrientes con entidades bancarias.

#### **4.7 Partidas corrientes y no corrientes**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y 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, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### **4.8 Provisiones y contingencias**

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

- 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.

- 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 presentes 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. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la presente memoria.

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.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

#### **4.9 Impuesto sobre Beneficios**

##### **Régimen general**

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

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

El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente.

Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o créditos que correspondería el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de otros activos y pasivos en una operación, que no sea una combinación de negocios.

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

##### **Régimen SOCIMI**

Con fecha 25 de septiembre de 2020, y con efectos a partir del 1 de enero de 2020 la Sociedad ha comunicado a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción, adoptada por decisión de su anterior Socio Único, de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI.

En virtud de la Ley SOCIMI, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% 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 al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10%.

Al cierre del ejercicio **2025**, los Administradores de la Sociedad manifiestan que la Sociedad cumple con todos los requisitos del régimen fiscal SOCIMI.

#### **4.10 Ingresos y gastos**

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos se registran cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos, y los gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Para el registro contable de ingresos, la Sociedad sigue un proceso que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la Sociedad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando la Sociedad cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

Para cada obligación a cumplir que se identifique, la Sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Concretamente, los ingresos procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se produce la transferencia de control al cliente, de acuerdo con las condiciones de entrega acordadas con el mismo.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias utilizando el método del tipo de interés efectivo siempre y cuando hayan sido devengados con posterioridad a la adquisición de los activos financieros asociados.

Los dividendos percibidos se reconocen un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias salvo cuando procedan inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición del activo financiero asociado, en cuyo caso, minorarán el coste de la inversión.

#### Condiciones de arrendamiento específicas

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a sus clientes. La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Por último, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de estos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha de pago.

#### **4.11 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.

#### **4.12 Transacciones con vinculadas**

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

#### **4.13 Patrimonio neto**

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias, todas de la misma clase.

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

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

## 5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación durante el **ejercicio 2025** y **ejercicio 2024**, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente:

### Ejercicio 2025

	En euros				
	Saldo a 31/12/2024	Adiciones/ Dotaciones	Trasposos	Bajas	Saldo a 31/12/2025
<b>Coste:</b>					
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	157.748	8.083	-	-	165.831
<b>Total coste</b>	<b>157.748</b>	<b>8.083</b>	-	-	<b>165.831</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(71.387)	(31.369)	-	-	(102.756)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(71.387)</b>	<b>(31.369)</b>	-	-	<b>(102.756)</b>
<b>Total Inmovilizado material</b>	<b>86.361</b>	<b>(23.286)</b>	-	-	<b>63.075</b>

### Ejercicio 2024

	En euros				
	Saldo a 31/12/2023	Adiciones/ Dotaciones	Trasposos	Bajas	Saldo a 31/12/2024
<b>Coste:</b>					
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	87.515	70.233	-	-	157.748
<b>Total coste</b>	<b>87.515</b>	<b>70.233</b>	-	-	<b>157.748</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(44.115)	(27.272)	-	-	(71.387)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(44.115)</b>	<b>(27.272)</b>	-	-	<b>(71.387)</b>
<b>Total Inmovilizado material</b>	<b>43.400</b>	<b>42.961</b>	-	-	<b>86.361</b>

## 6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación durante los **ejercicios 2025 y 2024**, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente:

### Ejercicio 2025

	En euros				
	Saldo a 31/12/2024	Adiciones/ Dotaciones	Trasposos	Bajas	Saldo a 31/12/2025
<b>Coste:</b>					
Terrenos	95.048.279	30.344.644	-	-	125.392.923
Construcciones	152.949.061	32.960.790	-	-	185.909.851
Anticipos para inmovilizados	-	-	-	-	-
<b>Total coste</b>	<b>247.997.340</b>	<b>63.305.434</b>	-	-	<b>311.302.774</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(15.947.170)	(5.545.999)	-	-	(21.493.169)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(15.947.170)</b>	<b>(5.545.999)</b>	-	-	<b>(21.493.169)</b>
Deterioro del valor de las construcciones	(2.640.178)	1.623.589	-	-	(1.016.589)
<b>Total Inversiones inmobiliarias</b>	<b>229.409.992</b>				<b>288.793.016</b>

### Ejercicio 2024

	En euros				
	Saldo a 31/12/2023	Adiciones/ Dotaciones	Trasposos	Bajas	Saldo a 31/12/2024
<b>Coste:</b>					
Terrenos	69.289.982	27.239.491	-	(1.481.192)	95.048.279
Construcciones	123.820.677	30.880.432	1.685.600	(3.437.649)	152.949.061
Anticipos para inmovilizados	1.685.600	-	(1.685.600)	-	-
<b>Total coste</b>	<b>194.796.259</b>	<b>58.119.923</b>	-	<b>(4.918.841)</b>	<b>247.997.340</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(11.857.433)	(4.538.143)	-	448.406	(15.947.170)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(11.857.433)</b>	<b>(4.538.143)</b>	-	<b>448.406</b>	<b>(15.947.170)</b>
Deterioro del valor de las construcciones	-	(2.640.178)	-	-	(2.640.178)
<b>Total Inversiones inmobiliarias</b>	<b>182.938.826</b>				<b>229.409.992</b>

La Sociedad durante el **ejercicio 2025** ha realizado principalmente las siguientes adquisiciones:

- Con fecha 03/2025 adquiere una nave industrial situada en Barcelona por importe de 20.000.000 euros.
- Con fecha 04/2025 adquiere una nave industrial situada en Barcelona por importe de 29.950.000 euros.
- Con fecha 04/2025 adquiere una nave industrial situada en Madrid por importe de 3.675.000 euros.
- Con fecha 09/2025 adquiere una nave industrial situada en Barcelona por importe de 5.000.000 euros.

La Sociedad durante el **ejercicio 2024** ha realizado principalmente las siguientes adquisiciones:

- Con fecha 01/2024 adquiere una nave industrial situada en Madrid por importe de 18.560.000 euros.
- Con fecha 04/2024 adquiere una nave industrial situada en Barcelona por importe de 3.972.000 euros.
- Con fecha 05/2024 adquiere una nave industrial situada en Madrid por importe de 7.910.000 euros.
- Con fecha 05/2024 adquiere una nave industrial situada en Madrid por importe de 3.000.000 euros.
- Con fecha 09/2024 adquiere una nave industrial situada en Madrid por importe de 3.350.000 euros.
- Con fecha 09/2024 adquiere seis naves industriales situadas en Madrid por importe de 13.500.000 euros.
- Con fecha 12/2024 adquiere una nave industrial situada en Madrid por importe de 6.000.000 euros.

En el **ejercicio 2025**, los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 23.729.311 euros (17.908.768 euros en el ejercicio 2024).

A 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 dicha enajenación futura.

Con fecha 20 de diciembre de 2024, la Sociedad realizó una operación de venta de un activo cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2023 era de 4.489.082 euros. El precio de la venta fue de 5.250.000 euros con un beneficio por venta de inmovilizado de 824.581 euros, registrado en el epígrafe “Resultado por enajenaciones y otras” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

No existen compromisos de compra de inversiones inmobiliarias ni elementos fuera del territorio nacional a **31 de diciembre de 2025**.

Los Administradores de la Sociedad evalúan periódicamente y como mínimo, al cierre del ejercicio, la existencia de deterioros en sus activos inmobiliarios en base a lo descrito en la Nota 4.3. Fruto de dicho análisis, al cierre del **ejercicio 2025**, la Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro de valor de sus activos inmobiliarios por importe de 1.016.589 euros en la cuenta de Pérdidas y Ganancias, en el epígrafe “Resultado por enajenaciones y otras”.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A **31 de diciembre de 2025**, los Administradores de la Sociedad estimaban que la cobertura de estas pólizas era suficiente.

## **7. Arrendamientos operativos**

A cierre del **ejercicio 2025**, la Sociedad tiene contratado 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:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Euros	
	2025	2024
Menos de un año	22.728.259	16.635.317
Entre uno y cinco años	65.063.256	42.430.492
Más de cinco años	12.743.564	12.057.528
<b>Total</b>	<b>100.535.079</b>	<b>71.123.337</b>

## **8. Activos financieros**

El saldo de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, clasificados en su totalidad en la categoría de “Activos financieros a coste amortizado” al 31 de diciembre es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
<b>Inversiones financieras a corto plazo-</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	734.339	318.469
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 14.1)	2.559.661	3.887.225
Otros activos financieros a corto plazo	-	-
	<b>3.294.000</b>	<b>4.205.694</b>
<b>TOTAL</b>	<b>90.376.280</b>	<b>78.225.904</b>

(\*) No recoge saldos con Administraciones Públicas

	Euros	
	2024	2023
<b>Inversiones financieras a corto plazo-</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	318.469	832.434
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 14.1)	3.887.225	5.041.103
Otros activos financieros a corto plazo	-	83.600
	<b>4.205.694</b>	<b>5.957.137</b>
<b>TOTAL</b>	<b>78.225.904</b>	<b>142.724.316</b>

(\*) No recoge saldos con Administraciones Públicas

Al 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 el epígrafe “Créditos con empresas del Grupo y asociadas a largo y a corto plazo” recoge saldos con las sociedades del grupo vinculadas (véase detalle en Nota 14.1) siendo el crédito con SAGAX AB el siguiente:

Año	Importe pendiente de cobro	Vencimiento	Tipo de Interés	Ingresos Financieros Devengados
2025	0	31.01.2029	4,0%	66.006
2024	9.870.021	31.01.2025	4,0%	1.338.177

#### Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

El saldo y movimiento del epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

#### Ejercicio 2025

	Euros			
	Saldo a 31/12/2024	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/2025
Coste	98.361.070	21.494.057	-	119.855.127
Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>98.361.070</b>	<b>21.494.057</b>	<b>-</b>	<b>119.855.127</b>

#### Ejercicio 2024

	Euros			
	Saldo a 31/12/2023	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/2024
Coste	97.550.071	810.999	-	98.361.070
Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>97.550.071</b>	<b>810.999</b>	<b>-</b>	<b>98.361.070</b>

Durante el **ejercicio 2025 y 2024** no se ha producido ningún movimiento relativo a costes o correcciones de valoración de la cartera de participadas de la sociedad.

Con fecha 9 de julio de 2025, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad 2025 Propco III, S.L. por importe neto de 10.866.047 euros con un precio total de 28.180.965 euros y mediante la cancelación de préstamos anteriores de la sociedad por 17.699.941 euros, íntegramente desembolsados.

<b>Información jurídica</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Denominación	<b>Sagax Propco III, S.L.</b>	
País	España	
Actividad	Alquileres locales industriales	
Porcentaje Participación	100%	100%
<b>Patrimonio neto</b>		
Capital	3.000	3.000
Reservas	167	167
Resultados de ejercicios anteriores	(657.985)	(514.387)
Aportaciones de socios	6.969.473	8.010.638
Resultado del ejercicio	136.020	8.010.638
<b>Datos en la matriz</b>		
Valor de la inversión en libros	10.866.407	10.866.407

Con fecha 31 de marzo de 2025, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad 2025 Propco I, S.L. por importe neto de 10.627.650 euros con un precio total de 17.284.345 euros y mediante la cancelación de préstamos anteriores de la sociedad por 6.656.695 euros, íntegramente desembolsados.

<b>Información jurídica</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Denominación	<b>2025 Propco I, S.L.</b>	
País	España	
Actividad	Alquileres locales industriales	
Porcentaje Participación	100%	100%
<b>Patrimonio neto</b>		
Capital	3.000	3.000
Reservas	580.238	580.238
Resultados de ejercicios anteriores	(284.956)	-
Aportaciones de socios	7.545.000	7.515.000
Resultado del ejercicio	(634.117)	(284.956)
<b>Datos en la matriz</b>		
Valor de la inversión en libros	10.627.650	10.627.650

Con fecha 25 de julio de 2023, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de las sociedades Phoenix (Spain) Propco II, S.L. por importe de 11.309.089 euros y de Phoenix (Spain) Propco V por importe neto de 7.328.891 euros y mediante la cancelación de préstamos anteriores de la sociedad por 45.857.017 euros, siendo el precio total de 64.494.997 euros, cuyo importe se encuentra totalmente desembolsado.

En el ejercicio 2024, el coste de la participación que la Sociedad sobre su participada Phoenix (Spain) Propco II, S.L y sobre Phoenix (Spain) Propco V, S.L. ha incrementado en 290.119 euros y 230.879 euros, respectivamente, como consecuencia del pago adicional por la actualización del valor del coste, de las participaciones adquiridas en el ejercicio 2023.

<b>Información jurídica</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Denominación	<b>Phoenix (Spain) Propco II, S.L.U.</b>	
País	España	
Actividad	Promoción inmobiliaria, compraventa de inmuebles	
Porcentaje Participación	100%	100%
<b>Patrimonio neto</b>		
Capital	3.000	3.000
Reserva legal	600	600
Resultado de ejercicios anteriores	90.304	90.304
Otras aportaciones de socios	8.924.474	8.924.474
Resultado del ejercicio	1.611.795	1.248.095
<b>Datos en la matriz</b>		
Valor de la inversión en libros	11.599.208	11.599.208
<b>Información jurídica</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Denominación	<b>Phoenix (Spain) Propco V, S.L.U.</b>	
País	España	
Actividad	Promoción inmobiliaria, compraventa de inmuebles	
Porcentaje Participación	100%	100%
<b>Patrimonio neto</b>		
Capital	3.000	3.000
Reserva legal	600	600
Otras Reservas	23.804	23.804
Otras aportaciones de socios	5.623.745	5.623.745
Resultado del ejercicio	1.320.739	1.009.602
<b>Datos en la matriz</b>		
Valor de la inversión en libros	7.559.770	7.559.770

Con fecha 13 de noviembre de 2023, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Divial 10, S.A. por importe neto de 16.580.316 euros con un precio total de 28.717.094 euros y mediante la cancelación de préstamos anteriores de la sociedad por 12.136.778 euros, íntegramente desembolsados.

En el ejercicio 2024, el coste de la participación que la Sociedad mantiene sobre su participada ha incrementado en 290.000 euros, del pago adicional por la actualización del valor del coste, de las acciones adquiridas en el ejercicio 2023.

<b>Información jurídica</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Denominación	<b>Divial 10, S.A.</b>	
País	España	
Actividad	Alquileres locales industriales	
Porcentaje Participación	100%	100%
<b>Patrimonio neto</b>		
Capital	60.000	60.000
Reservas	3.096.243	3.096.243
Resultados de ejercicios anteriores	258.195	258.195
Aportaciones de socios	200.000	200.000
Resultado del ejercicio	986.413	879.109
<b>Datos en la matriz</b>		
Valor de la inversión en libros	16.870.317	16.870.317

<b>Información jurídica</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Denominación	<b>Huan, S.L.</b>	
País	España	
Actividad	Alquileres locales industriales	
Porcentaje Participación	100%	100%
<b>Patrimonio neto</b>		
Capital	66.953	66.953
Prima de emisión	1.133.186	1.133.186
Reserva legal	13.391	13.391
Otras reservas	6.925.052	6.925.052
Resultado del ejercicio	1.482.186	1.400.199
<b>Datos en la matriz</b>		
Valor de la inversión en libros	20.860.000	20.860.000

<b>Información jurídica</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2025</b>
Denominación	<b>Parque Empresarial Butarque, S.L.</b>	
País	España	
Actividad	Compraventa, arrendamiento y explotación de inmuebles	
Porcentaje Participación	100%	100%
<b>Patrimonio neto</b>		
Capital	90.000	90.000
Reserva legal	18.000	18.000
Otras Reservas	1.213.910	1.213.910
Resultado del ejercicio	500.631	479.505
<b>Datos en la matriz</b>		
Valor de la inversión en libros	4.657.254	4.657.254

<b>Información jurídica</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Denominación	<b>Montajes y equipamientos, S.L.</b>	
País	España	
Actividad	Alquileres locales industriales	
Porcentaje Participación	100%	100%
<b>Patrimonio neto</b>		
Capital	24.044	24.044
Reserva legal	12.022	12.022
Otras Reservas	5.943.055	5.943.055
Resultado del ejercicio	2.844.241	2.479.486
<b>Datos en la matriz</b>		
Valor de la inversión en libros	36.814.521	36.814.521

Los Administradores de la Sociedad evalúan periódicamente y como mínimo, al cierre del ejercicio la existencia de deterioros en sus inversiones en empresas del Grupo en base a lo descrito en la Nota 4.5. Fruto de dicho análisis, al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de valor alguna de sus inversiones en empresas del Grupo alguna en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024 adjunta.

#### Fianzas entregadas

La partida “Fianzas entregadas” recoge las fianzas recibidas de los inmuebles arrendadas y depositadas por la Sociedad en los diferentes organismos oficiales según su localización geográfica.

#### Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Los saldos del epígrafe “Deudores comerciales y otras a cuentas a cobrar” al **31 de diciembre de 2025 y 2024**, se detallan a continuación.

	Euros	
	2025	2024
<b>Inversiones financieras a corto plazo-</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	734.339	318.469
Otros activos financieros a corto plazo	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>734.339</b>	<b>318.469</b>

(\*) Este epígrafe recoge saldos ordinarios corrientes pendientes de cobro con los inquilinos.

La Sociedad evalúa al cierre del ejercicio mediante una estimación individualizada del riesgo de los créditos impagados cuando ha transcurrido el plazo de seis meses desde el vencimiento del crédito, la necesidad de dotar provisión por deterioro de créditos comerciales.

Fruto de dicho análisis, la Sociedad ha registrado pérdidas de deterioro de valor de créditos comerciales por importe de 438.966 euros recogido en el epígrafe “Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias del **ejercicio 2025** adjunta (pérdidas por deterioro de valor por importe de 230.686 euros en **2024**).

## **9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Los saldos del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” al cierre de los **ejercicios 2025 y 2024**, se detallan a continuación:

	En euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Tesorería	86.646	478.465
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>86.646</b>	<b>478.465</b>

A **31 de diciembre de 2025 y 2024**, los saldos del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” del balance de situación adjunto se corresponden con saldos que la Sociedad tiene depositados en cuentas corrientes con entidades bancarias.

### Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera de la Sociedad, 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 la caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar e inversiones en empresas del Grupo. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros, 211.268.801 euros en **2025** (177.697.523 euros en **2024**).

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a inversiones en empresas del grupo. Respecto a las deudas comerciales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia y de su valoración del entorno económico actual. Los recibos a los arrendatarios se emiten con una periodicidad mensual y no hay concentración relevante de riesgo con terceros.

La Sociedad evalúa al cierre del ejercicio mediante una estimación individualizada del riesgo de los créditos impagados cuando ha transcurrido el plazo de seis meses desde el vencimiento del crédito, la necesidad de dotar provisión por deterioro de créditos comerciales.

#### **b) Riesgo de liquidez**

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero, la posición de tesorería a **31 de diciembre de 2025** y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si así fuese necesario para 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**

Respecto al riesgo de tipo de interés, la Sociedad, al **31 de diciembre de 2025**, mantiene una póliza de crédito por importe de 3.000.000 euros y un préstamo por un importe de 20.000.000 euros con una entidad financiera que se encuentra referenciada al Euribor. El resto de la financiación de la Sociedad es correspondiente con la financiación recibida de grupo o su Accionista único.

#### **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.

En este sentido, 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 del Grupo.

#### **f) Riesgo fiscal**

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 12) han devenido en obligatorios. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de los Administradores (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

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

En el caso de que la Sociedad no cumpliera con los requisitos del régimen fiscal SOCIMI y no subsanase dicho incumplimiento, pasaría a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades al tipo del 25%.

## **10. Patrimonio Neto y Fondos propios**

### ***10.1 Capital social***

Con fecha 24 de mayo de 2018 se constituyó la Sociedad con un capital social de 3.500 euros, representado por 3.500 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.500, ambos inclusive, acumulables e indivisibles, con los mismos derechos políticos y económicos, que no podrán incorporarse a títulos negociables ni denominarse acciones. Dicho capital social estaba íntegramente suscrito y desembolsado.

Con fecha 10 de julio de 2019 el Socio Único de la Sociedad acordó una ampliación de capital por importe total de 32.290.127 euros, mediante la emisión de 32.290.127 participaciones nuevas de 1 euro valor nominal.

Con fecha 1 de octubre de 2019 el Socio Único acordó una ampliación de capital por importe total de 3.846.000 euros, mediante la emisión de 3.846.000 participaciones nuevas de 1 euro valor nominal.

Con fecha 8 de junio de 2020 el Socio Único acordó una ampliación de capital por importe total de 38.860.373 euros, mediante la emisión de 38.860.373 participaciones nuevas de 1 euro valor nominal.

Con fecha 29 de octubre de 2021 el Socio Único acuerda una ampliación de capital por importe total de 250.000.000 euros, mediante la emisión de 250.000.000 participaciones nuevas de 1 euro de valor nominal que ha sido desembolsada mediante la compensación de créditos totalmente líquidos, vencidos y exigibles con el Socio Único. Dicha ampliación de capital ha quedado elevada a público con fecha 16 de diciembre de 2021.

A **31 de diciembre de 2025 y 2024**, el capital suscrito de la Sociedad se compone de 325.000.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, indivisibles y acumulables, totalmente asumidas y desembolsadas, lo que supone un capital social escriturado de 325.000.000 euros.

La Sociedad cumple con todos los requisitos legales en relación a su condición de unipersonalidad.

### ***10.2 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 el 10% del capital ya aumentado. 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 asciende a 9.548.979 euros (a **31 de diciembre de 2024** la reserva legal era de 8.329.365 euros).

## **11. Pasivos financieros corrientes y no corrientes**

Los saldos de los pasivos financieros al 31 de diciembre, clasificados íntegramente en la categoría de "Pasivos financieros a coste amortizado", es la siguiente:

	2025				2024			
	Deudas con Empresas del Grupo	Deudas con entidades de crédito	Deudas a largo plazo	Total	Deudas con Empresas del Grupo	Deudas con entidades de crédito	Deudas a largo plazo	Total
Débitos y partidas a pagar a largo plazo	3.385.746	0	5.268.987	8.654.733	3.150.212	20.000.000	4.222.948	27.373.160

	2025				2024			
	Deudas con Empresas del Grupo	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales (*)	Total	Deudas con Empresas del Grupo	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales (*)	Total
Débitos y partidas a pagar a corto plazo	87.851.399	20.708.879	1.913.654	110.473.932	123.882	5.000.000	2.547.323	7.671.205

(\*) No recoge saldos con Administraciones Públicas

La partida “Deudas a largo plazo” recoge por un importe de 5.268.987 euros al **31 de diciembre de 2025** principalmente las fianzas recibidas de clientes (4.222.948 euros a **31 de diciembre de 2024**). La partida Deuda con empresas del grupo por 3.385.746 euros corresponde a saldos con empresas del grupo (ver nota 14).

La partida “Deudas con entidades de crédito” a largo plazo en 2024 recoge, en su componente no corriente, el principal de un préstamo concedido a la Sociedad en junio de 2022 por importe de 18.000.000 euros por una entidad financiera. En el vencimiento de este préstamo, fijado con fecha 21 de enero de 2024 se concretó su ampliación a 25.000.000 de euros y su vencimiento de los primeros 5.000.000 euros el 31 de julio de 2025 y el importe restante el 31 de enero de 2026. El tipo de interés es variable (Euribor +1,2%) durante todo el período de vigencia y pagadero de manera trimestral. La amortización del principal del préstamo se realizará en su momento de vencimiento, si bien, se contempla la posibilidad de realización de amortizaciones parciales. Los intereses devengados en el **ejercicio 2025** ascienden a 686.333 euros (1.460.234 euros en el **ejercicio 2024**).

La partida “Deudas con entidades de crédito” a corto plazo recoge, en su componente corriente, todos aquellos saldos a liquidar con las entidades de crédito, los cuales tienen un vencimiento inferior a un año, por un importe de 20.708.879 euros (5.000.000 euros a **31 de diciembre de 2024**).

#### *Deudas con empresas del Grupo y asociadas*

El detalle de las partidas que forman parte del epígrafe “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” incluyendo los intereses pendientes de pago es el siguiente:

	Importe pendiente de pago	Vencimiento	Tipo de Interés	Gastos Financieros Devengados
2025	89.173.735	31.01.2026	4,0%	2.063.410
2024	3.150.212	31.01.2026	4,0%	123.882

Durante el ejercicio 2019 se formalizó una línea de crédito con la matriz del AB Sagax por un importe máximo de 500.000.000 euros. Dicha línea de crédito devenga tipo de interés de mercado y tiene vencimiento 31 de enero de 2026.

Al **31 de diciembre de 2025** el epígrafe “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” recoge saldos de cuenta corriente con las sociedades dependientes, correspondientes a los intereses devengados durante el **ejercicio 2025**, pendientes de ser liquidados a cierre del ejercicio (véase Nota 14.1).

El importe pendiente de pago corresponde principalmente al importe dispuesto de la línea de crédito con AB Sagax asciende a 85.787.989 euros (0 euros a cierre del **ejercicio 2024**). Los intereses devengados a **31 de diciembre de 2025** ascienden a 1.956.309 euros (0 euros a **31 de diciembre de 2024**).

## **12. Administraciones Públicas y situación fiscal**

### **12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es el siguiente:

	2025		2024	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública por IRPF	-	13.707	-	15.411
Hacienda Pública retención por dividendos	-	2.550.575	-	1.757.618
Hacienda Pública por IVA y otros	-	377.725	-	265.874
<b>TOTAL</b>	-	<b>2.942.007</b>	-	<b>2.038.903</b>

### **12.2 Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades y Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades en los **ejercicios 2025 y 2024** es la siguiente:

	En euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Resultado contable antes de impuestos	18.774.780	14.968.162
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales:	-	-
Gastos financieros no deducibles (art. 20. LIS)	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>18.774.780</b>	<b>14.968.162</b>
<b>Base imponible fiscal régimen general</b>	-	-
<b>Base imponible fiscal régimen SOCIMI</b>	<b>18.774.780</b>	<b>14.968.162</b>

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Dado que la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%), no se han registrado activos o pasivos por impuesto diferido.

### **12.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

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

## **13. Ingresos y gastos**

### **13.1 Importe neto de la cifra de negocios**

El total del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios anuales terminados el **31 de diciembre de 2025 y 2024** se desglosa por actividad como sigue:

	Euros	
	2025	2024
Ingresos por prestación de servicios	23.729.311	17.908.768
<b>TOTAL</b>	<b>23.729.311</b>	<b>17.908.768</b>

La totalidad de los ingresos de la Sociedad han sido obtenidos en territorio nacional.

### 13.2 Gastos de personal

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

	Euros	
	2025	2024
Sueldos y Salarios	771.186	745.542
Seguridad Social	139.222	123.398
<b>TOTAL</b>	<b>910.408</b>	<b>868.940</b>

La Sociedad cuenta al **31 de diciembre de 2025** con 9 empleados, 7 varones y 2 mujeres (al **31 de diciembre de 2024** contaba con 8 empleados, 6 varones y 2 mujeres).

### 13.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe para el ejercicio terminado el **31 de diciembre de 2025 y 2024** es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Arrendamiento	119.641	114.735
Mantenimiento y reparaciones	258.345	247.465
Servicios de profesionales independientes	1.386.614	1.087.635
Primas de seguros	150.168	109.123
Comisiones bancarias	56.043	64.399
Suministros	108.095	89.837
Otros servicios	18.836	7.933
Tributos (Retención sobre dividendos e Impuestos sobre Bienes Inmuebles)	2.393.092	2.838.142
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	438.966	230.686
<b>TOTAL</b>	<b>4.929.800</b>	<b>4.789.955</b>

Cabe destacar en el **ejercicio 2025** los gastos de "Servicios de profesionales independientes" incluyen honorarios devengados de tasadores, auditores, notarios, servicios jurídicos y labores de gestión de los activos.

El resto de los epígrafes, recogen fundamentalmente los gastos en relación con las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, por los gastos de comunidad de propietarios y por los Impuestos municipales que gravan los bienes inmuebles que posee la Sociedad.

### 13.4 Ingresos y gastos e ingresos financieros

El desglose de los ingresos financieros del ejercicio (nota 8 y 14) es como sigue:

	Euros	
	2025	2024
Ingreso por intereses con AB Sagax (Nota 8)	66.006	1.338.177
Ingreso por intereses con Montajes y Equipamientos, S.A. (Nota 8)	277.668	361.663
Ingreso por intereses con Phoenix (Spain) Propco II, S.L.U. (Nota 8)	816.735	1.041.074
Ingreso por intereses con Phoenix (Spain) Propco V, S.L.U. (Nota 8)	532.218	664.908
Ingreso por intereses con Divial 10, S.A. (Nota 8)	429.045	481.403
Ingreso por intereses con 2025 Propco I, S.L.U. (Nota 8)	179.810	-
Ingreso por intereses con Sagax Propco III, S.L.U. (Nota 8)	258.179	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.559.661</b>	<b>3.887.225</b>

El desglose de los gastos financieros del ejercicio (nota 11 y 14) es como sigue:

	Euros	
	2025	2024
Gasto por intereses de préstamo intragrupo (Nota 11)		-
Gasto por intereses con AB Sagax (Nota 11)	1.956.309	-
Gasto por intereses con Huan, S.L.U. (Nota 11)	83.962	98.717
Gasto por intereses con Parque Empresarial Butarque, S.L.U. (Nota 11)	23.139	25.165
Gasto por intereses de préstamo entidades financieras (Nota 11)	686.333	1.460.234
<b>TOTAL</b>	<b>2.749.743</b>	<b>1.584.116</b>

### 13.5 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2025 y 2024, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas anuales y a otros servicios prestados por el auditor de la sociedad, han sido los siguientes:

	Euros	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Servicios de Auditoría	64.097	54.784
Otros servicios de verificación	-	-
<b>Total</b>	<b>64.097</b>	<b>54.784</b>

## 14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 14.1 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas al **31 de diciembre de 2025** y **31 de diciembre de 2024** es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
<b>Entidad dominante - Socio Único (AB Sagax)</b>		
Deudas en empresas del Grupo y asociados a largo plazo (Nota 11)	-	-
Deudas en empresas del Grupo y asociados a corto plazo (Nota 11)	87.744.298	-
<b>Entidad dominante - Socio Único (AB Sagax)</b>		
Inversiones en empresas de Grupo y asociados largo plazo (Nota 8)	-	9.870.021
Inversiones en empresas de Grupo y asociados Corto plazo (Nota 8)	66.006	1.338.177
<b>Entidad dependiente - Empresa del Grupo (Parque Empresarial Butarque, S.L.U.)</b>		
Instrumentos de patrimonio (Nota 8)	4.657.254	4.657.254
Deudas en empresas del Grupo y asociados a largo plazo (Nota 11)	742.390	677.354
Deudas en empresas del Grupo y asociados a corto plazo (Nota 11)	23.139	25.165
<b>Entidad dependiente - Empresa del Grupo (Huan, S.L.U.)</b>		
Instrumentos de patrimonio (Nota 8)	20.860.000	20.860.000
Deudas en empresas del Grupo y asociados a largo plazo (Nota 11)	2.643.356	2.472.858
Deudas en empresas del Grupo y asociados a corto plazo (Nota 11)	83.962	98.717
<b>Entidad dependiente - Empresa del Grupo (Montajes y Equipamientos, S.L.U.)</b>		
Instrumentos de patrimonio (Nota 8)	36.814.520	36.814.520
Inversiones en empresas de Grupo y asociados largo plazo (Nota 8)	7.899.168	8.584.053
Inversiones en empresas de Grupo y asociados corto plazo (Nota 8)	277.668	361.663
<b>Entidad dependiente - Empresa del Grupo (Phoenix (Spain) Propco II, S.L.U.)</b>		
Instrumentos de patrimonio (Nota 8)	11.599.208	11.599.208
Inversiones en empresas de Grupo y asociados largo plazo (Nota 8)	23.756.851	24.647.960
Inversiones en empresas de Grupo y asociados corto plazo (Nota 8)	816.735	1.041.074
<b>Entidad dependiente - Empresa del Grupo (Phoenix (Spain) Propco V, S.L.U.)</b>		
Instrumentos de patrimonio (Nota 8)	7.559.770	7.559.770
Inversiones en empresas de Grupo y asociados largo plazo (Nota 8)	15.574.056	15.533.437
Inversiones en empresas de Grupo y asociados corto plazo (Nota 8)	532.218	664.908
<b>Entidad dependiente - Empresa del Grupo (Divial 10, S.A.)</b>		
Instrumentos de patrimonio (Nota 8)	16.870.317	16.870.317
Inversiones en empresas de Grupo y asociados largo plazo (Nota 8)	12.625.309	12.461.834
Inversiones en empresas de Grupo y asociados corto plazo (Nota 8)	429.045	481.403
<b>Entidad dependiente - Empresa del Grupo (2025 Propco I, S.L.U.)</b>		
Instrumentos de patrimonio (Nota 8)	10.627.650	0
Inversiones en empresas de Grupo y asociados largo plazo (Nota 8)	7.530.553	-
Inversiones en empresas de Grupo y asociados corto plazo (Nota 8)	179.810	-
<b>Entidad dependiente - Empresa del Grupo (Sagax Propco III, S.L.U.)</b>		
Instrumentos de patrimonio (Nota 8)	10.866.407	0
Inversiones en empresas de Grupo y asociados largo plazo (Nota 8)	16.158.809	-
Inversiones en empresas de Grupo y asociados corto plazo (Nota 8)	258.179	-
<b>Instrumentos de patrimonio (Nota 8)</b>	<b>119.855.127</b>	<b>98.361.070</b>
<b>Créditos a grupo - Inversiones a largo plazo</b>	<b>83.544.746</b>	<b>71.097.305</b>
<b>Créditos a grupo - Inversiones a corto plazo</b>	<b>2.559.661</b>	<b>3.887.225</b>
<b>Deudas en empresas del Grupo y asociados a largo plazo (Nota 11)</b>	<b>3.385.746</b>	<b>3.150.212</b>
<b>Deudas en empresas del Grupo y asociados a corto plazo (Nota 11)</b>	<b>87.851.399</b>	<b>123.882</b>
<b>Total</b>	<b>91.237.145</b>	<b>3.274.094</b>

## 14.2 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los **ejercicios 2025 y 2024** es el detallado en nota 13.4.

	Naturaleza de la vinculación
AB Sagax	Sociedad dominante del grupo
Parque Empresarial Butarque, S.L.U.	Empresa del grupo
Huan, S.L.U.	Empresa del grupo
Montajes y equipamientos, S.L.U.	Empresa del grupo
Phoenix (Spain) Propco II, S.L.U.	Empresa del grupo
Phoenix (Spain) Propco II, S.L.U	Empresa del grupo
Divial 10, S.A.	Empresa del grupo
2025 Propco I, S.L.	Empresa del grupo
Sagax Propco III, S.L.	Empresa del grupo

## 14.3 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. La Sociedad mantiene en su plantilla dos empleados que pueden ser considerados alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

Durante los **ejercicios 2025 y 2024**, la Alta Dirección de la Sociedad han percibido una remuneración de euros de 345.000 y 335.000 euros respectivamente y no ha realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Durante los **ejercicios 2025 y 2024**, el Consejo de Administración de la Sociedad no ha percibido de la sociedad remuneración por dicha labor y no ha realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Durante los **ejercicios 2025 y 2024**, el Consejo de la Sociedad no ha percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido de la sociedad acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar. De la misma forma, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones.

Al cierre del **ejercicio 2025** y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad son 3 personas físicas.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración comunica que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

## 15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009.

No es de aplicación

- a) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Reserva legal por importe de 9.548.979 euros.

- b) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Distribución de 100% de dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2024 tras dotación del 10% de la reserva legal y se aprobará el 100% distribuible en 2025 tras dotar el 10% de reserva legal (ver nota 3).

- c) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No es de aplicación.

- d) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

La distribución del resultado del ejercicio 2024 destinando un importe de 13.471.346 euros a dividendos fue aprobado el 30 de junio de 2025.

- e) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Indicados en la Nota 6.

- f) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

La totalidad de las Inversiones inmobiliarias que computan dentro del 80 por ciento se mencionan en la Nota 6 y 8 de la memoria y ascienden a un importe de 408.648.000 euros.

- g) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

## **16. Estructura del personal**

El detalle de las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>Ejercicio 2025</b>					
Altos directivos	2	-	2	2	-
Ingenieros y técnicos	5	2	7	7	-
	7	2	9	9	-
<b>Ejercicio 2024</b>					
Altos directivos	2	-	2	2	-
Ingenieros y técnicos	4	2	6	6	-
	6	2	8	8	-

## **17. Información sobre medio ambiente**

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con 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. La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los **ejercicios 2025 y 2024**.

## **18. Información sobre el período medio de pago a proveedores**

En relación con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, a **31 de diciembre de 2025**, el saldo pendiente de pago a los proveedores acumula un ligero aplazamiento superior al plazo legalmente establecido. La información de aplazamiento de pago a proveedores del ejercicio 2025 es la siguiente:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	2	6
Ratio de operaciones pagadas	98	99
Ratio de operaciones pendientes de pago	1	1

Importe	(En euros)	(En euros)
Total pagos realizados	62.002.212	61.835.352
Total pagos pendientes	138.961	361.051

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Volumen monetario (miles euros)	62.002.212	61.835.352
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	98%	99%
Número de facturas	1.725	1.713
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	99%	99%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores en estas cuentas anuales, 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 "otras cuentas por pagar" 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.

### **19. Hechos posteriores**

Con fecha 16 de enero de 2026, la Sociedad ha formalizado un nuevo contrato de financiación con entidades de crédito por un importe de 20.000.000 euros, con vencimiento a 16 de enero de 2028.

Excepto por lo expuesto anteriormente, durante los meses transcurridos de 2026 hasta la formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos de relevancia para las mismas no detallados en las presentes cuentas anuales.

## **Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

Este Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2025 se presenta por los Administradores de la Sociedad, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 253 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para su aprobación por parte de los accionistas.

### **1. Situación del Grupo**

#### **Estructura organizativa y funcionamiento**

Sagax Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad), se constituyó como Sociedad de responsabilidad limitada en Barcelona el 24 de mayo de 2018 bajo la denominación de “Casebix XXI S.L.”, por un período de tiempo indefinido.

La Sociedad está incluida dentro del régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), al acogerse a este régimen especial con fecha 29 de julio de 2020 mediante escritura otorgada antes Notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Con fecha 25 de septiembre de 2020, el Socio Único de la Sociedad ha comunicado formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2020.

Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha realizado su actividad en un único segmento de actividad, el de arrendamiento de inmuebles de naturaleza urbana para uso de naves industriales en múltiples zonas geográficas del territorio nacional.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene en propiedad los inmuebles descritos en la Nota 6 de las cuentas anuales adjuntas.

### **2. Evolución y resultado de los negocios**

El valor neto contable de los activos inmobiliarios (incluyendo participaciones) adquiridos por la Sociedad asciende al **31 de diciembre de 2025** a 408.648.000 euros (330.411.000 euros 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 de 97% en base a los metros cuadrados arrendados (99% de ocupación al 31 de diciembre de 2024).

En el **ejercicio 2025** los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 23.729.311 euros (17.908.768 euros en el **ejercicio 2024**).

### **3. Cuestiones relativas al medioambiente**

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

### **4. Liquidez y recursos de capital**

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance adjunto y de las líneas de financiación con el Accionista Único mencionadas en la Memoria adjunta.

### **5. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio**

Durante los meses transcurridos de 2026 hasta la formulación de este informe de gestión no se han producido hechos de relevancia para el mismo.

## **6. Actividades de I+D+i**

La Sociedad no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2025 y 2024.

## **7. Adquisición y enajenación de acciones propias**

La Sociedad no ha operado con acciones propias durante los ejercicios 2025 y 2024.

## **8. Otra información relevante**

### **8.1 Política de pago de dividendos**

Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las 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 el 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 tributará 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 al 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.

### **8.2 Período medio de pago a proveedores**

En relación con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo pendiente de pago a los proveedores acumula un ligero aplazamiento al plazo legalmente establecido. La información de aplazamiento de pago a proveedores del ejercicio 2025 es la siguiente:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	2	6
Ratio de operaciones pagadas	98	99
Ratio de operaciones pendientes de pago	2	1
Importe	(En euros)	(En euros)
Total pagos realizados	62.002.212	61.835.352
Total pagos pendientes	138.961	361.051

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Volumen monetario (miles euros)	62.002.212	61.835.352
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	98%	99%
Número de facturas	1.725	1.713
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	99%	99%

Formulación de Cuentas Anuales  
correspondientes al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2025

*Los administradores de la Sociedad SAGAX REAL ESTATE SOCIMI S.A, con fecha 31 de marzo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales del ejercicio 2025. Las cuentas vienen constituidas por 42 páginas en los documentos anexos que preceden a este escrito.*



---

Eva Agneta Segerhammar  
Administrador



---

Bjorn Mathias Garat  
Administrador



---

Carlos Galofre Maristany  
Administrador

Barcelona, a 31 de marzo de 2026