Madrid, 30 de octubre de 2026

AP67 SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad"), de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado, y según lo establecido en el artículo 227 de la Ley 6/2023 de 17 de marzo de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, por medio de la presente, hace público lo siguiente:

OTRA INFORMACION RELEVANTE

- Estados Financieros Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

La documentación anterior también se encontrará disponible en la página web de la Sociedad (www.ap67socimi.com)

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración o duda.

Atentamente,

D. Alvaro Rubio Garzón
AP67 SOCIMI, S.A.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2026	31/12/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**60.293.505,54**	**57.410.932,33**
II. Inmovilizado material	**5**	**121.503,10**	**122.767,12**
1. Terrenos y construcciones		119.853,08	121.402,79
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.650,02	1.364,33
III. Inversiones inmobiliarias	**6**	**55.653.431,90**	**54.740.841,95**
1. Terrenos		21.214.818,35	21.214.634,25
2. Construcciones		18.544.528,58	18.766.881,33
3. Inversiones inmobiliarias en curso		14.357.184,65	13.445.035,13
4. Instalaciones técnicas y mobiliario		1.536.900,32	1.314.291,24
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**4.166.604,90**	**2.200.257,41**
1. Instrumentos de patrimonio	**8.1**	2.281.893,69	2.156.346,20
2. Créditos a empresas	**8.1 y 12**	1.884.711,21	43.911,21
V. Inversiones financieras a largo plazo	**8.1**	**351.965,64**	**347.065,85**
4. Derivados		31.093,99	31.093,99
5. Otros activos financieros		320.871,65	315.971,86
B) ACTIVO CORRIENTE		**7.457.253,51**	**6.915.186,29**
II. Existencias		**7.580,16**	**10.793,31**
6. Anticipos a proveedores	**8.1**	7.580,16	10.793,31
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**137.622,96**	**100.466,82**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**8.1**	56.814,08	28.061,30
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		56.814,08	28.061,30
3. Deudores varios	**8.1**	65.521,09	62.187,26
5. Activos por impuesto corriente		0,00	10.218,26
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	**9**	15.287,79	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8.1 y 12**	**3.423.440,60**	**3.502.040,69**
2. Créditos a empresas		3.423.440,60	3.502.040,69
V. Inversiones financieras a corto plazo	**8.1**	**1.131.600,00**	**134.250,00**
2. Créditos a empresas		1.131.600,00	131.600,00
5. Otros activos financieros		0,00	2.650,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8.1**	**2.757.009,79**	**3.167.635,47**
1. Tesorería		2.757.009,79	3.167.635,47
TOTAL ACTIVO (A + B)		**67.750.759,05**	**64.326.118,62**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2026	31/12/2025
A) PATRIMONIO NETO		**22.548.904,26**	**27.095.149,24**
A-1) Fondos propios		**22.440.274,89**	**26.986.519,87**
I. Capital	**8.4**	**7.497.353,00**	**7.497.353,00**
1. Capital escriturado		7.497.353,00	7.497.353,00
II. Prima de emisión	**8.4**	**12.556.611,00**	**12.556.611,00**
III. Reservas	**8.4**	**4.162.912,14**	**343.239,43**
1. Legal y estatutarias		1.371.606,80	611.019,81
2. Otras reservas		2.791.305,34	(267.780,38)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	**8.4**	**(2.105.153,48)**	**(1.016.553,48)**
VII. Resultado del ejercicio	**3**	**328.552,23**	**7.605.869,92**
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		**108.629,37**	**108.629,37**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**37.495.025,16**	**34.372.457,05**
II. Deudas a largo plazo	**8.2**	**35.782.611,07**	**32.622.042,37**
2. Deudas con entidades de crédito		33.429.025,64	31.532.766,36
5. Otros pasivos financieros		2.353.585,43	1.089.276,01
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**8.2 y 12**	**1.712.414,09**	**1.750.414,68**
C) PASIVO CORRIENTE		**7.706.829,63**	**2.858.512,33**
II. Provisiones a corto plazo	**6 y 11**	**288.644,53**	**288.644,53**
2. Otras provisiones		288.644,53	288.644,53
III. Deudas a corto plazo	**8.2**	**6.376.516,85**	**1.652.473,26**
2. Deudas con entidades de crédito		2.605.319,64	1.652.473,26
5. Otros pasivos financieros		3.771.197,21	0,00
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8.2 y 12**	**647.086,13**	**521.592,03**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**394.582,12**	**395.802,51**
1. Proveedores	**8.2**	312,41	0,00
b) Proveedores a corto plazo		312,41	0,00
3. Acreedores varios	**8.2**	167.962,47	17.607,40
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		13.318,72	10.730,00
5. Pasivos por impuesto corriente		144.823,90	144.823,90
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	**9**	67.885,09	222.361,68
7. Anticipos de clientes		279,53	279,53
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**67.750.759,05**	**64.326.118,62**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		30/06/2026	30/06/2025
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	**10**	**2.007.290,51**	**2.318.212,42**
b) Prestaciones de servicios		2.007.290,51	2.318.212,42
4. Aprovisionamientos		**(9.600,00)**	**0,00**
c) Trabajos realizados por otras empresas		(9.600,00)	0,00
6. Gastos de personal		**(309.767,61)**	**(120.159,60)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(288.758,30)	(101.706,44)
b) Cargas sociales	**10**	(21.009,31)	(18.453,16)
7. Otros gastos de explotación		**(514.887,59)**	**(444.205,49)**
a) Servicios exteriores		(379.249,63)	(320.535,31)
b) Tributos		(135.637,96)	(79.193,36)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		0,00	(44.476,82)
8. Amortización del inmovilizado	**5 y 6**	**(317.066,11)**	**(335.442,10)**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**0,00**	**167.808,47**
b) Resultados por enajenaciones y otras	**6**	0,00	167.808,47
13. Otros resultados		**699,69**	**37.832,59**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		**856.668,89**	**1.624.046,29**
14. Ingresos financieros		**4.293,17**	**(19.598,44)**
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		4.293,17	(19.598,44)
b 2) De terceros		*4.293,17*	*(19.598,44)*
15. Gastos financieros		**(538.807,21)**	**(636.546,56)**
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	**12**	(24.794,31)	(31.366,95)
b) Por deudas con terceros	**10**	(514.012,90)	(605.179,61)
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		**6.397,38**	**0,00**
a) Deterioros y pérdidas		6.397,38	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		**(528.116,66)**	**(656.145,00)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		**328.552,23**	**967.901,29**
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)		**328.552,23**	**967.901,29**
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	**3**	**328.552,23**	**967.901,29**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2026	30/06/2025
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**3**	**328.552,23**	**967.901,29**
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		**0,00**	**0,00**
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		**0,00**	**0,00**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**3**	**328.552,23**	**967.901,29**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	Dividendos	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
	Escriturado							
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2024	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**210.774,48**	**(1.041.484,01)**	**1.290.444,62**	**0,00**	**0,00**	**20.513.699,09**
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**210.774,48**	**(1.041.484,01)**	**1.290.444,62**	**0,00**	**0,00**	**20.513.699,09**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**7.605.869,92**	**0,00**	**0,00**	**7.605.869,92**
II. Operaciones con socios o propietarios	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**24.930,53**	**0,00**	**(1.161.400,16)**	**0,00**	**(1.136.469,63)**
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.161.400,16)	0,00	(1.161.400,16)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (ne	0,00	0,00	0,00	24.930,53	0,00	0,00	0,00	24.930,53
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	**0,00**	**0,00**	**132.464,95**	**0,00**	**(1.290.444,62)**	**1.161.400,16**	**108.629,37**	**112.049,86**
1. Distribución de resultados	0,00	0,00	129.044,46	0,00	(1.290.444,62)	1.161.400,16	0,00	(0,00)
2. Otras variaciones	0,00	0,00	3.420,49	0,00	0,00	0,00	108.629,37	112.049,86
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**343.239,43**	**(1.016.553,48)**	**7.605.869,92**	**0,00**	**108.629,37**	**27.095.149,24**
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2026	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**343.239,43**	**(1.016.553,48)**	**7.605.869,92**	**0,00**	**108.629,37**	**27.095.149,24**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**328.552,23**	**0,00**	**0,00**	**328.552,23**
II. Operaciones con socios o propietarios	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**(1.088.600,00)**	**0,00**	**(3.786.197,21)**	**0,00**	**(4.874.797,21)**
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(3.786.197,21)	0,00	(3.786.197,21)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (ne	0,00	0,00	0,00	(1.088.600,00)	0,00	0,00	0,00	(1.088.600,00)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	**0,00**	**0,00**	**3.819.672,71**	**0,00**	**(7.605.869,92)**	**3.786.197,21**	**0,00**	**0,00**
1. Distribución de resultados	0,00	0,00	3.819.672,71	0,00	(7.605.869,92)	3.786.197,21	0,00	0,00
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2026	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**4.162.912,14**	**(2.105.153,48)**	**328.552,23**	**0,00**	**108.629,37**	**22.548.904,26**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

	30/06/2026	30/06/2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	**1.881.275,28**	**733.003,33**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**328.552,23**	**967.901,29**
Ajustes del resultado	**855.873,32**	**848.657,01**
Amortización del inmovilizado (+)	317.066,11	335.442,10
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	-	44.476,82
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)	-	(167.808,47)
Gastos financieros (+)	538.807,21	636.546,56
Cambios en el capital corriente	**1.225.333,25**	**(447.008,41)**
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(32.086,61)	(128.054,77)
Otros activos corrientes (+/-)	(5.069,53)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	157.556,35	(318.953,64)
Otros pasivos corrientes (+/-)	(154.476,59)	-
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	1.259.409,63	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(528.483,52)**	**(636.546,56)**
Pago de intereses (-)	(528.483,52)	(636.546,56)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**1.881.275,28**	**733.003,33**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**(5.079.191,95)**	**(4.175.611,75)**
Pagos por inversiones (-)	**(5.079.191,95)**	**(4.343.420,22)**
Empresas del grupo y asociadas	(2.850.799,91)	(1.782.720,22)
Inversiones inmobiliarias	(1.228.392,04)	(2.546.165,37)
Otros activos financieros	(1.000.000,00)	(14.534,63)
Cobros por desinversiones (+)	**-**	**167.808,47**
Inmovilizado material	-	167.808,47
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**(5.079.191,95)**	**(4.175.611,75)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	**2.787.290,99**	**3.571.853,23**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**-**	**24.930,53**
Enajenación de instrumentos de patriomonio propio (+)	-	24.930,53
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**2.787.290,99**	**3.546.922,70**
Emisión	3.925.568,17	3.940.070,78
Deudas con entidades de crédito (+)	3.925.568,17	3.790.699,33
Otras deudas (+)	-	149.371,45
Devolución y amortización de	(1.138.277,18)	(393.148,08)
Deudas con entidades de crédito (-)	(1.086.786,20)	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	(36.490,98)	(393.148,08)
Otras deudas (-)	(15.000,00)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**2.787.290,99**	**3.571.853,23**
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**(410.625,68)**	**129.244,81**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	3.167.635,47	370.001,18
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	2.757.009,79	499.245,99

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026
(Expresado en Euros)

NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

AP67 SOCIMI, S.A., en adelante, la Sociedad, se constituyó el 25 de abril de 2001 por tiempo indefinido bajo la denominación social de AKYDEKO PLUS, S.L. Con fecha 20 de julio de 2017, la Sociedad cambió su denominación por AP67 SOCIMI, S.A.

AP67 SOCIMI, S.A. es una Sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio fiscal se encuentra en la Calle Villaverde, 2, de Leganés, y su domicilio social en la Avenida de Burgos 21, 11ª planta, en Madrid.

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9275, folio 1, hoja número M-149184.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido o norma que le sustituya en el futuro.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras 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.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente junto con la actividad económica derivada de su objeto principal, la Sociedad podrá *desarrollar* otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas otras que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Si bien la Sociedad posee participaciones en otras sociedades, no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas al no cumplirse los requisitos por razón de tamaño de acuerdo con la legislación aplicable. Al 30 de junio de 2026 la Sociedad posee el 47,79% de la sociedad LISTEN 2011 S.L (47,79% al 31 de diciembre de 2025), el 100% de las participaciones de USULUTAN INVESTMENTS, S.L. (100% al 31 de diciembre de 2025) y el 50% de las participaciones de LEGANEW REAL ESTATE, S.L. (0% al 31 de diciembre de 2025).

Régimen fiscal SOCIMI

Con fecha 15 de junio de 2016, la Sociedad solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, para el ejercicio 2016 y siguientes.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

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

A 30 de junio de 2026, la Sociedad tiene un capital social de 7.497.353 euros, mismo importe que al 31 de diciembre de 2025.

El euro es la moneda en la que se presentan estas notas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026. Para la realización de estos estados financieros intermedios se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 4. Normas de registro y valoración.

Los estatutos sociales y el resto de la información pública pueden consultarse en la página web de la sociedad: www.ap67socimi.com.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

El marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación está establecido en:

a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.

c) 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.

d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

e) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en relación con la información a desglosar en la memoria.

f) En el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.
No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

1. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios para el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2026 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con los principios y normas contables recogidos anteriormente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo generados en el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2026.

2. Principios contables no obligatorios aplicados

Con objeto de que los estados financieros intermedios muestren la imagen fiel, no ha sido necesario aplicar principios contables no obligatorios.

3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de estos estados financieros intermedios, el Consejo de Administración ha realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe el riesgo de que pudieran surgir ajustes en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2025.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de realización de los estados financieros intermedios que podrían tener un efecto significativo sobre los estados financieros en el próximo ejercicio, se muestran a continuación:

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

La dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para su inmovilizado material e inversiones inmobiliarias. En el caso de los inmuebles destinados al arrendamiento, esta estimación se basa en los ciclos de vida generalmente aceptados en el sector inmobiliario, teniendo en cuenta además si se trata de un inmueble nuevo o usado y del estado en que se encuentra en el momento de comenzar a amortizarse.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad obtiene anualmente, al cierre del ejercicio, valoraciones de expertos independientes para sus inversiones inmobiliarias. Los Administradores realizan una evaluación del valor de cada finca registral teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes.

Los Administradores estiman que su valor en uso no difiere significativamente de su valor razonable.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. La Sociedad encarga al cierre del ejercicio a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de un intervalo de valores razonables. En la realización de dicha valoración, el experto independiente utiliza una serie de fuentes, incluyendo:

i) Precios actuales en un mercado activo de propiedades de similar naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

ii) Precios recientes de propiedades en otros mercados activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

iii) Descuento de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización y condición, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejarán la incertidumbre del factor tiempo. Asimismo, se tienen en cuenta en la determinación del valor obtenido mediante esta técnica, los posibles usos futuros a dar a determinadas superficies de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

La Sociedad encargó a un experto independiente una valoración individualizada de sus activos con los datos de cierre del ejercicio 2025. Los Administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 30 de junio de 2026.

Provisiones

El cálculo de provisiones por contratos onerosos, garantías y litigios está sujeto a un elevado grado de incertidumbre. La Sociedad reconoce provisiones por litigios cuando la estimación de los costes totales esperados se puede calcular con fiabilidad. Dichas estimaciones están sujetas a cambios basados en nueva información.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad esta acogida al régimen 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 (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. Se vigila el cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los miembros del Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, o en caso de incumplimiento, el mismo será subsanado en tiempo y forma, por lo que no procede registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

El RD 11/2021 de 9 de julio establece una modificación en la tributación de las SOCIMIs especificando que: “La entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo”.

Pérdidas por deterioro de inversiones en empresas del Grupo y asociadas.

El tratamiento contable de la inversión en empresas del Grupo y asociadas entraña la realización de estimaciones en cada cierre para determinar si existe un deterioro en el valor de las inversiones y si procede registrar una corrección valorativa con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo o bien, en su caso, revertir una provisión previamente registrada. La determinación de la necesidad de registrar una pérdida por deterioro, o, en su caso, su reversión, implica la realización de estimaciones que incluyen, entre otras, el análisis de las causas del posible deterioro (o recuperación, en su caso) del valor, así como el momento y el importe esperado del mismo. Para las inversiones en empresas del Grupo y asociadas, el valor recuperable se calcula de acuerdo con lo indicado en la Nota 4. Las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe del valor recuperable y las hipótesis respecto a la evolución futura de las inversiones implican un grado significativo de juicio, en la medida en que el momento y la naturaleza de los futuros cambios del negocio son difíciles de prever.

Empresa en funcionamiento

A 30 de junio de 2026 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo por importe de 249.576,12 euros (4.056.673,96 euros de fondo de maniobra positivo al 31 de diciembre de 2025) por lo que podrían existir dudas de la capacidad de la sociedad para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo. Sin embargo, los resultados de explotación son positivos y se espera que los mismos continúen aumentando, teniendo en cuenta que la Sociedad está finalizando obras en curso y va a comenzar a poner estos activos en arrendamiento. Adicionalmente, la Sociedad tiene posibilidad de seguir obteniendo financiación bancaria adicional para el desarrollo y finalización de los proyectos que ya se tienen en curso y poder invertir también en nuevos activos inmobiliarios y en última instancia, cuenta con el apoyo financiero de los accionistas.

Según el Consejo de Administración de la Sociedad, durante los próximos 12 meses esperan obtener flujos de caja positivos procedentes de la explotación de los inmuebles que figuran en el activo del Balance. La financiación de los costes necesarios para el desarrollo de la actividad de la Sociedad durante este período se realizará a través del saldo disponible en tesorería, la tesorería que se genere en el curso normal del negocio y los importes obtenidos de socios y otras entidades vinculadas, así como de financiación bancaria.

Por todo ello, no existen dudas razonables sobre el funcionamiento normal de la Sociedad por lo que estos estados financieros han sido elaborados bajo el principio de empresa en funcionamiento.

4. Comparación de la información

Los Administradores de la sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio al 30 de junio de 2026, las correspondientes al ejercicio anterior y con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, las correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero 2025 y el 30 de junio de 2025.

Asimismo, las notas explicativas incluyen información de los mismos periodos del ejercicio anterior.

5. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, ciertos epígrafes se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de las presentes notas a los estados financieros intermedios.

6. Elementos recogidos en varias partidas

Existen elementos patrimoniales registrados en varias partidas del balance, de acuerdo con el siguiente detalle:

Préstamos con entidades de crédito	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	33.429.025,64	31.532.766,36
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	2.605.319,64	1.652.473,26
Total	**36.034.345,28**	**33.185.239,62**

Créditos a empresas del grupo y asociadas	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.884.711,21	43.911,21
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.423.440,60	3.502.040,69
Total	**5.308.151,81**	**3.545.951,90**

Préstamos con empresas del grupo y asociadas	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.712.414,09	1.750.414,68
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	647.086,13	521.592,03
Total	**2.359.500,22**	**2.272.006,71**

7. Cambios en criterios contables

Durante el periodo de seis meses al que corresponden los presentes estados financieros intermedios no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025.

8. Corrección de errores

Durante el periodo de seis meses al que corresponden los presentes estados financieros intermedios no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores ni del propio ejercicio.

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Según lo establecido en el artículo 6 de la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, 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 siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la siguiente forma:

- El 100 % de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones de otras entidades.
- El 50 % de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones de otras entidades.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal. Esta reserva legal no podrá exceder del 20% del capital social al estar acogida la sociedad al régimen especial de SOCIMI. Adicionalmente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo a beneficios 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.

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los presentes Estados Financieros Intermedios han sido elaborados de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación señaladas en el Plan General de Contabilidad vigente.

Los principios contables y normas de valoración más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros Intermedios son los que se describen a continuación:

Inmovilizado material

Los elementos de Inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan contra la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, solares y construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta futura.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan contra la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Para el cálculo de la amortización se utiliza el método lineal, aplicado sobre el coste de adquisición del activo, menos el valor de los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones, cuya vida útil es indefinida y que, por lo tanto, no son objeto de amortización.

Deterioro del valor del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de inversiones inmobiliarias cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable. Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes, considerando el nuevo valor contable.

Arrendamientos y operaciones similares

Cuando la Sociedad es arrendatario

Las operaciones de arrendamiento se clasifican en arrendamientos financieros y arrendamientos operativos.

Los arrendamientos en los que la Sociedad asume los riesgos y beneficios derivados de la propiedad del bien arrendado se clasifican como arrendamientos financieros.

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos.
Los gastos del arrendamiento, cuando la Sociedad actúa como arrendatario, se imputan linealmente a la cuenta de resultados durante la vigencia del contrato con independencia de la forma estipulada en dicho contrato para el pago de los mismos. En el caso de que en el contrato se hubiesen establecido incentivos al mismo por parte del arrendador consistentes en pagos a realizar por éste que deberían corresponder al arrendatario, los ingresos procedentes de los mismos se imputan a resultados como una reducción en los costes de dicho contrato de una forma lineal al igual que los gastos de arrendamiento.

Cuando la Sociedad es arrendador

Las operaciones de arrendamiento se clasifican en arrendamientos financieros y arrendamientos operativos.

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos.

Los activos que la Sociedad ha arrendado mediante arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

No existen activos en el balance en los que la sociedad sea la arrendadora financiera.

Activos financieros

La Sociedad clasifica los activos financieros, ya sean a largo o a corto plazo, en las siguientes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial:

Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero 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 los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Cuando existe una evidencia objetiva de que el activo puede haber sufrido un deterioro se realiza el correspondiente análisis procediendo a contabilizar una pérdida por deterioro si el valor en libros del activo es superior al valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima va a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial por el importe de esta diferencia. Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro.

Activos financieros a coste

Dentro de esta categoría la Sociedad incluye las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas. Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, ya sea directa o indirecta. Asimismo, se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa (se presume que existe una influencia significativa cuando se posea al menos el 20% de los derechos de voto de otra sociedad). Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas se valoran inicialmente por su coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo y asociada se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación.

Posteriormente, se valoran por su coste minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Dichas correcciones se calculan por 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 efectivos destinados a la inversión y en caso de no disponerse de éstos se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio neto

Un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de Activos financieros a coste amortizado.

Se valoran por su valor razonable, registrando los cambios que se produzcan directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajene o deteriore, momento en que las pérdidas y ganancias acumuladas en el patrimonio neto se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que sea posible determinar el valor razonable. En caso contrario se registran por su coste menos pérdidas por deterioro del valor.

En estos activos se efectúan correcciones valorativas si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado como resultado de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros en el caso de instrumentos de deuda adquiridos o por falta de recuperabilidad del valor en libros del activo en el caso de inversiones en instrumento de patrimonio.

En el caso de los instrumentos de patrimonio que se valoran por su coste por no poder determinarse su valor razonable, la corrección de valor se determina del mismo modo que para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Si existe evidencia objetiva de deterioro, la Sociedad reconoce en la cuenta de Pérdidas y Ganancias las pérdidas acumuladas reconocidas previamente en el patrimonio neto por disminución del valor razonable. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias por instrumentos de patrimonio no se revierten a través de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de activos financieros

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

Pasivos Financieros

La Sociedad clasifica los pasivos financieros en las siguientes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial:

Pasivos financieros a coste amortizado

Se clasifican aquí todos los pasivos financieros excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Derivados financieros y cobertura contable

Para aquellos contratos en vigor a 1 de enero de 2021 y que cumplían los requisitos de la contabilidad de coberturas de acuerdo con la redacción anterior del PGC 2007 y que también cumplen los requisitos establecidos en el RD 1/2021, después de tener en cuenta cualquier nuevo reequilibrio de la relación de cobertura a 1 de enero de 2021, la Sociedad ha considerado dichos contratos como continuación de las relaciones de cobertura ya existentes a la fecha de transición.

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. La Sociedad designa determinados derivados como:

Cobertura de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas del valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que sea atribuible al riesgo cubierto.

Cuando la partida cubierta es un compromiso en firme no reconocido o un componente de este, el cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta con posterioridad a su designación se reconoce como un activo o un pasivo, y la ganancia o pérdida correspondiente se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las modificaciones en el importe en libros de las partidas cubiertas que se valoran a coste amortizado implican la corrección, bien desde el momento de la modificación, o posteriormente desde que cesa la contabilidad de coberturas, del tipo de interés efectivo del instrumento.

Impuesto sobre Sociedades

Como se ha hecho referencia en la Nota 1, la sociedad optó a partir del 15 de junio de 2016 por el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) regulado por la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012, el cual será también de aplicación a sus socios.

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como por impuesto diferido para las rentas sujetas al régimen fiscal especial de las SOCIMI, el porcentaje de tributación es cero, siempre que se cumplan los requisitos.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

En cuanto a los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto, no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Ingresos y gastos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Prestación de servicios

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o en a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

La actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento son objeto de contabilización separada para cada inmueble promovido o adquirido con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada inmueble o finca registral en que éste se divida. Las operaciones procedentes, en su caso, de otras actividades son igualmente contabilizadas de forma separada al objeto de determinar la renta derivada de las mismas.

Los gastos y los ingresos se registran por el principio del devengo, estableciéndose, en los casos en que sea pertinente, una correlación entre ambos. La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir), distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos descuentos o bonificaciones y el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Los ingresos por alquileres se contabilizan en la cuenta de Pérdidas y Ganancias en función de su devengo y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la elaboración de los estados financieros, diferencia entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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 está obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurara la correspondiente provisión.

Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizaran en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 13a del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o clausulas estatutarias.

b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13a.

c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o participes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15a.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre las que se incluyen los miembros del Consejo de Administración y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando este no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

Estado de Flujos de Efectivo

El Estado de Flujos de Efectivo recoge los movimientos de tesorería realizados durante el ejercicio, calculados por el método indirecto. En estos estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalente, entendiendo por estos las inversiones a plazo inferiores a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no se pueden ser calificadas como de inversión o financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del Patrimonio Neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle del movimiento habido en el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2026 es el siguiente:

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/24	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/25	Altas	Bajas	Saldo a 30/06/26
Terrenos y bienes naturales	56.519,10	0,00	0,00	56.519,10	0,00	(184,10)	56.335,00
Construcciones	87.813,72	0,00	0,00	87.813,72	0,00	0,00	87.813,72
Maquinaria	4.418,48	0,00	0,00	4.418,48	0,00	0,00	4.418,48
Otras instalaciones	2.742,67	0,00	0,00	2.742,67	0,00	0,00	2.742,67
Mobiliario	4.214,58	0,00	0,00	4.214,58	0,00	0,00	4.214,58
Equipos para procesos de información	16.514,25	0,00	0,00	16.514,25	0,00	0,00	16.514,25
Total coste	**172.222,80**	**0,00**	**0,00**	**172.222,80**	**0,00**	**(184,10)**	**172.038,70**

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/24	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/25	Dotación del ejercicio	Saldo a 30/06/26
Amtz. de construcciones	(12.205,14)	(2.250,95)	(14.456,09)	(870,91)	(15.327,00)
Amtz. de maquinaria	(4.319,78)	(98,70)	(4.418,48)	0,00	(4.418,48)
Amtz. de otras instalaciones	(2.742,67)	0,00	(2.742,67)	0,00	(2.742,67)
Amtz. de mobiliario	(1.934,06)	(421,49)	(2.355,55)	(209,01)	(2.564,56)
Amtz. de equipos para proc. inf.	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)
Total amortización	**(37.715,90)**	**(2.771,14)**	**(40.487,04)**	**(1.079,92)**	**(41.566,96)**

Pérdidas por deterioro:

Elemento	Saldo a 31/12/24	Saldo a 31/12/25	Saldo a 30/06/26
Det. de valor de construcciones	(8.968,64)	(8.968,64)	(8.968,64)
Total pérdidas por deterioro	**(8.968,64)**	**(8.968,64)**	**(8.968,64)**

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/24	Saldo a 31/12/25	Saldo a 30/06/26
Terrenos y bienes naturales	56.519,10	56.519,10	56.335,00
Construcciones	66.639,94	64.388,99	63.518,08
Maquinaria	98,70	(0,00)	(0,00)
Mobiliario	2.280,52	1.859,03	1.650,02
Total Valor Neto	**125.538,26**	**122.767,12**	**121.503,10**

El coste original de los elementos totalmente amortizados a 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio anterior es como sigue:

Elemento	A 30/06/26	A 31/12/25
Maquinaria	4.418,48	4.418,48
Otras instalaciones	2.742,67	2.742,67
Equipos para procesos de información	16.514,25	16.514,25
Total coste	**23.675,40**	**23.675,40**

El detalle de los porcentajes de amortización utilizados para cada grupo de elementos del inmovilizado material es el siguiente:

Elemento	Coeficiente de Amortización
Maquinaria	2-4%
Otras instalaciones	5-12%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%

A 30 de junio de 2026 no se han contraído compromisos en firme para la compra ni para la venta de inmovilizado.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias corresponden a diferentes conjuntos urbanísticos ubicados en la ciudad de Leganés, ya terminados o en promoción, compuestos por terrenos, viviendas, garajes y locales comerciales, y cuya finalidad es la obtención de rentas mediante su explotación en régimen de alquiler.

El detalle del movimiento habido en el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2026 se muestra a continuación:

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/2024	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2025	Altas	Bajas	Saldo a 30/06/2026
Inversiones en terrenos y bienes naturales	25.099.326,34	184,10	(3.884.876,19)	21.214.634,25	184,10	0,00	21.214.818,35
Inversiones en construcciones	25.739.104,54	0,00	(4.449.897,52)	21.289.207,02	0,00	0,00	21.289.207,02
Instalaciones técnicas y mobiliario	1.403.593,79	723.659,59	(211.707,61)	1.915.545,77	316.242,52	0,00	2.231.788,29
Inversiones inmobiliarias en curso	9.529.389,75	3.919.066,75	(3.421,37)	13.445.035,13	912.149,52	0,00	14.357.184,65
Total coste	**61.771.414,42**	**4.642.910,44**	**(8.549.902,69)**	**57.864.422,17**	**1.228.576,14**	**0,00**	**59.092.998,31**

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/2024	Dotación del ejercicio	Bajas	Saldo a 31/12/2025	Dotación del ejercicio	Bajas	Saldo a 30/06/2026
Amtz Ac de construcciones	(2.778.371,04)	(501.817,64)	757.862,99	(2.522.325,69)	(222.352,75)	0,00	(2.744.678,44)
Amtz Ac de instalaciones técnicas y mobiliario	(612.163,85)	(120.324,62)	131.233,94	(601.254,53)	(93.633,44)	0,00	(694.887,97)
Total amortización acumulada	**(3.390.534,89)**	**(622.142,26)**	**889.096,93**	**(3.123.580,22)**	**(315.986,19)**	**0,00**	**(3.439.566,41)**

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/2024	Saldo a 31/12/2025	Saldo a 30/06/2026
Inversiones en terrenos y bienes naturales	25.099.326,34	21.214.634,25	21.214.818,35
Inversiones en construcciones	22.960.733,50	18.766.881,33	18.544.528,58
Instalaciones técnicas y mobiliario	791.429,94	1.314.291,24	1.536.900,32
Inversiones inmobiliarias en curso	9.529.389,75	13.445.035,13	14.357.184,65
Valor neto contable	**58.380.879,53**	**54.740.841,95**	**55.653.431,90**

El aumento de las inversiones inmobiliarias más significativas que se ha producido en los seis primeros meses del ejercicio 2026 corresponde a:

- La adquisición de un local comercial ubicado en Avda. Denia, 53 (Alicante) cuyo importe de compra ha ascendido a 617.500 euros.

Durante el ejercicio 2025 y los seis primeros meses de 2026 la Sociedad ha explotado directamente los inmuebles a través de la suscripción de contratos de arrendamiento con particulares (en el caso de viviendas y garajes, mayoritariamente) y profesionales (en el caso de los locales).

Al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad evaluó el posible deterioro de los inmuebles incluidos en esta partida, utilizando como valor razonable el importe obtenido de las tasaciones solicitadas a un tasador independiente sin que se haya detectado la necesidad de realizar ninguna corrección valorativa de los inmuebles incluidos en este epígrafe. Los administradores evalúan toda la cartera de activos de forma anual. Se estima que desde los informes de valoración obtenidos hasta la fecha de la elaboración de los presentes estados financieros intermedios no ha habido variaciones significativas que puedan suponer un cambio en la valoración de los activos.

La política de la compañía es que las valoraciones de dichos activos inmobiliarios sean realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación- Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 8ª edición.

El "valor de mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna. La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.), además de contrastar la información con comparables.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del período de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja, todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

La amortización de las inversiones inmobiliarias, con excepción de los terrenos, que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

El detalle de la vida media útil estimada para las inversiones inmobiliarias en construcciones amortizables es de entre 10 y 50 años y para las instalaciones técnicas y mobiliario de 10 años.

Existen los siguientes elementos totalmente amortizados y que siguen en uso al 30 de junio de 2026, así como al cierre del ejercicio 2025:

Elemento	Saldo a 31/12/2025	Saldo a 30/06/2026
Instalaciones técnicas y mobiliario	205.715,61	205.833,20
Total	205.715,61	205.833,20

Los elementos afectos a garantía de los préstamos descritos en la nota 8.2 al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

	30/06/2026			
	Coste	**Amtz**	**Deterioro**	**Valor Contable**
Terreno y construcciones	40.291.441,44	(2.600.757,99)	0,00	37.690.683,45
Inversiones inmobiliarias en curso	13.679.829,77	0,00	0,00	13.679.829,77
Total	**53.971.271,21**	**(2.600.757,99)**	**0,00**	**51.370.513,22**

	31/12/2025			
	Coste	**Amtz**	**Deterioro**	**Valor Contable**
Terreno y construcciones	41.305.786,33	(2.433.934,20)	0,00	38.871.852,13
Inversiones inmobiliarias en curso	12.843.928,96	0,00	0,00	12.843.928,96
Total	**54.149.715,29**	**(2.433.934,20)**	**0,00**	**51.715.781,09**

La Sociedad tiene contratadas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a los inmuebles incluidos en este epígrafe.

NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

7.1 Arrendamientos operativos:

La Sociedad tiene el 82,14% de su activo (el 85,10% en el ejercicio anterior) invertido en inmuebles destinados al alquiler y afectos a la Sociedad. El arrendamiento de estos inmuebles ha supuesto los ingresos descritos en la nota 10 de la presente Memoria.

Los inmuebles arrendados son edificios de viviendas, garajes y locales comerciales, con distintos contratos de alquiler y, por tanto, diferentes cuotas de alquiler, fechas de inicio y vencimiento de los mismos, que en su mayoría son renovables anualmente.

NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1 Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado y con cambios en el patrimonio neto

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de instrumentos financieros a coste y con cambios en el patrimonio neto es el siguiente:

	Activos Financieros a Largo Plazo		Activos Financieros a Corto Plazo	
	Créditos/Derivados/Otros		Créditos/Derivados/Otros	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Activos financieros a coste amortizado	2.205.582,86	359.883,07	4.684.955,93	3.737.332,56
Derivados	31.093,99	31.093,99	0,00	0,00
Total	**2.236.676,85**	**390.977,06**	**4.684.955,93**	**3.737.332,56**

El importe de los activos financieros a largo plazo corresponde a un importe de 320.871,65 euros en concepto de fianzas depositadas (315.971,86 euros en 2025) y 1.884.711,21 euros de créditos a empresas del grupo (43.911,21 euros en 2025), ver Nota 12.

Los activos financieros a coste amortizado a corto plazo corresponden a créditos y partidas a cobrar, según el siguiente desglose:

CONCEPTOS	30/06/2026	31/12/2025
Anticipos a proveedores	7.580,16	10.793,31
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	56.814,08	28.061,30
Deudores varios	65.521,09	62.187,26
Créditos a empresas vinculadas	3.423.440,60	3.502.040,69
Créditos a otras empresas	1.131.600,00	131.600,00
Otros activos financieros	0,00	2.650,00
Total	**4.684.955,93**	**3.737.332,56**

El epígrafe “Créditos a empresas vinculadas” se detalla en la Nota 12.

En el epígrafe “Créditos a otras empresas” se incluye la cesión de un crédito de 129.600 euros por una entidad financiera y la incorporación de un préstamo de 1.000.000 en 2026 que se devolverá en el ejercicio.

Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe de Inversiones financieras a 30 de junio de 2026 es el siguiente:

	Activos Financieros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Anticipos a proveedores	7.580,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.580,16
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	122.335,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	122.335,17
Créditos a empresas del grupo	3.423.440,60	0,00	0,00	0,00	0,00	1.884.711,21	5.308.151,81
Créditos a otras empresas	1.131.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.131.600,00
Derivados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.093,99	31.093,99
Otros activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320.871,65	320.871,65
Total	**4.684.955,93**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.236.676,85**	**6.921.632,78**

La sociedad tiene deteriorado el crédito concedido a Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L., empresa vinculada, por importe de 706.864,92 euros, registrado en ejercicios anteriores.

Durante el primer semestre de 2026, la Sociedad ha formalizado nuevas operaciones de financiación con sociedades vinculadas. En este sentido, se han concedido créditos por importe de 1.840.800 euros a LEGANEW, 515.000 euros a USULUTAN y 495.000 euros a AKYDEKO. Tras dichas operaciones, el saldo total de los créditos concedidos a USULUTAN y AKYDEKO asciende a 2.452.000 euros y 842.000 euros, respectivamente.

Asimismo, durante el primer semestre de 2026, como consecuencia de la cesión de deuda formalizada entre AKYDEKO y AYA, la Sociedad ha recibido de AYA el cobro parcial del crédito previamente adeudado por AKYDEKO. La cancelación de la deuda mantenida con AP67 ha sido liquidada mediante la entrega de acciones de AP67.

Por otro lado, la sociedad en 2023 adquirió de una entidad financiera un crédito de un tercero el cual ascendía a 129.600€, el cual registró en el epígrafe “Créditos a otras empresas”, y que se mantiene a 30 de junio de 2026 a la espera de ejecutarse la garantía asociada al crédito.

A finales de junio del 2026 se ha realizado el pago de la retribución correspondiente a uno de los administradores de la sociedad por importe de 112.450 euros netos.

Activos financieros a coste: Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

- **Participaciones en empresas del Grupo**

			Fracción de capital		Derechos de voto	
			Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
Nombre y domicilio	**Forma Jurídica**	**Actividad**	**%**	**%**	**%**	**%**
LISTEN 2011, S.L. Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	Sociedad Limitada	7111	48%		48%	
USULUTAN INVESTMENTS, S.L. Cl. Mistral, 2 28223 - Pozuelo de Alarcón	Sociedad Limitada	7022	100%		100%	
LEGANEW REAL ESTATE, S.L. Pº Los Lagos, 1 28223 - Pozuelo de	Sociedad Limitada	6812	50%		50%	

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía 710.400 participaciones de Listen 2011, S.L. contabilizadas por 792.800,00 euros, correspondientes al 80% de las participaciones de dicha sociedad. Con fecha 14 de marzo de 2019 la Sociedad adquirió 177.600 participaciones de Listen 2011, S.L. por importe de 340.400 euros, pasando la participación del 80% al 100%. El 24 de marzo de 2022 se realizó una ampliación de capital mediante la compensación de créditos que supuso la suscripción de 131.392 nuevas participaciones. En esa misma fecha se realizó la venta del 50% de las participaciones que poseía tras la ampliación, 521.241 participaciones, de tal forma que la participación a 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio 2025 asciende al 47,79%.

Con fecha 22 de abril de 2025 se adquirieron 1.800 participaciones de la sociedad Usulutan Investments, S.L. contabilizadas por 3.600 euros, correspondientes al 60% de las participaciones de dicha sociedad. Posteriormente, con fecha 11 de julio de 2025 se adquirió el 40% restante de las participaciones por un importe de 1.520.450,70 euros. Siendo por tanto la participación al 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio 2025 del 100%.

Durante el primer semestre de 2026, la Sociedad ha adquirido una participación significativa en el capital de Leganew Real Estate, S.L. mediante dos operaciones. Con fecha 19 de febrero de 2026, adquirió 1.563 participaciones, representativas del 25% de su capital social, por un importe de 1.563 euros. Posteriormente, el 18 de junio de 2026, adquirió 1.562 participaciones adicionales, representativas de otro 25% del capital social, por un importe de 123.984,49 euros. Como consecuencia de ambas operaciones, la participación de la Sociedad en Leganew Real Estate, S.L. alcanzó el 50% de su capital social.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en los estados financieros de la empresa participada, son los que se muestran a continuación:

		Patrimonio Neto					
Periodo	**Sociedad**	**Capital**	**Reservas**	**Otras partidas**	**Resultado ejercicio**	**Valor contable en la matriz**	**Dividendos recibidos**
30/06/2026	LISTEN 2011, S.L. Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	1.042.482,00	147.157,38	0,00	46.043,99	632.295,49	0,00
31/12/2025	LISTEN 2011, S.L. Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	1.042.482,00	85.038,95	0,00	62.118,43	632.295,49	0,00
30/06/2026	USULUTAN INVESTMENTS, S.L. Cl. Mistral, 2 28223 - Pozuelo de Alarcón	3.000,00	49.958,29	(87.324,60)	(10.435,62)	1.524.050,71	0,00
31/12/2025	USULUTAN INVESTMENTS, S.L. Cl. Mistral, 2 28223 - Pozuelo de Alarcón	3.000,00	49.958,29	(28.200,77)	(59.123,83)	1.524.050,71	0,00
30/06/2026	LEGANEW REAL ESTATE, S.L. Pº Los Lagos, 1 28223 - Pozuelo de Alarcón	6.250,00	0,00	(581,73)	(19.126,04)	125.547,49	0,00
31/12/2025	LEGANEW REAL ESTATE, S.L. Pº Los Lagos, 1 28223 - Pozuelo de Alarcón	6.250,00	0,00	0,00	(581,73)	0,00	0,00

No se han obtenido dividendos de ninguna de la Sociedades participadas.

LISTEN 2011, S.L. no se encuentra auditada. Sin embargo, la Sociedad cuenta con una valoración de un experto independiente de reconocido prestigio para la valoración del inmueble en propiedad de LISTEN 2011, S.L. en Rey Pastor, 3. La existencia de plusvalías latentes, fruto de la valoración de dicho inmueble, concluye la no existencia de deterioro en las participaciones de la Sociedad en LISTEN 2011, S.L.

USULUTAN INVESTMENTS, S.L. no se encuentra auditada. Sin embargo, la Sociedad cuenta con una valoración de un experto independiente de reconocido prestigio para la valoración del inmueble en propiedad de USULUTAN INVESTMENTS, S.L. en Federico García Lorca, 1 (Sevilla). La existencia de plusvalías latentes, fruto de la valoración de dicho inmueble, concluye la no existencia de deterioro en las participaciones de la Sociedad en USULUTAN INVESTMENTS, S.L.

LEGANEW REAL ESTATE, S.L. no se encuentra auditada. Sin embargo, la Sociedad cuenta con una valoración de un experto independiente de reconocido prestigio para la valoración del inmueble en propiedad de LEGANEW REAL ESTATE, S.L. Marqués de Nervión, 101 (Sevilla). La existencia de plusvalías latentes, fruto de la valoración de dicho inmueble, concluye la no existencia de deterioro en las participaciones de la Sociedad en LEGANEW REAL ESTATE, S.L.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2026 y al cierre de 2025 es la siguiente:

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	30/06/2026	31/12/2025
Caja	49.867,48	50.923,54
Bancos, euros	2.707.142,31	3.116.711,93
	2.757.009,79	**3.167.635,47**

El efectivo y otros activos equivalentes corresponden a saldos de cuentas corrientes y de caja, dichos saldos son de libre disposición.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

8.2 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, clasificados por categorías son:

	Pasivos Financieros a Largo Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Pasivos financieros a coste amortizado	33.429.025,64	31.532.766,36	4.065.999,52	2.839.690,69
Total	**33.429.025,64**	**31.532.766,36**	**4.065.999,52**	**2.839.690,69**

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, clasificados por categorías son:

	Pasivos Financieros a Corto Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Pasivos financieros a coste amortizado	2.605.319,64	1.652.473,26	4.600.156,47	550.208,96
Total	**2.605.319,64**	**1.652.473,26**	**4.600.156,47**	**550.208,96**

Dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" se recogen los importes pendientes de pago de los préstamos hipotecarios y promotor de los que es titular la Sociedad, los cuales están garantizados por las inversiones inmobiliarias descritas en la nota 6, así como los préstamos personales. Todos los préstamos se encuentran retribuidos a tipos de interés de mercado con tipos que varían entre el 1% y el 5% anual. En las "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" se recogen, adicionalmente, los importes dispuestos de las pólizas de crédito contratadas por la Sociedad. El detalle de las mismas es el siguiente:

Póliza				
Instrumento	**Entidad financiera**	**Límite**	**Dispuesto a 30/06/2026**	**Disponible**
Póliza de crédito	Banca Pueyo	1.000.000,00	700.559,24	299.440,76
Póliza de crédito	Banca Pueyo	500.000,00	793,85	499.206,15
Póliza de crédito	Bankinter	500.000,00	464,64	499.535,36
TOTAL		**2.000.000,00**	**701.817,73**	**1.298.182,27**

Póliza				
Instrumento	**Entidad financiera**	**Límite**	**Dispuesto a 31/12/2025**	**Disponible**
Póliza de crédito	Banca Pueyo	1.000.000,00	547,14	999.452,86
Póliza de crédito	Banca Pueyo	500.000,00	2.369,16	497.630,84
Póliza de crédito	Bankinter	500.000,00	577,74	499.422,26
TOTAL		**2.000.000,00**	**3.494,04**	**1.996.505,96**

Dentro de "Otros pasivos financieros" a corto plazo se recoge el dividendo pendiente de pago a 30 de junio de 2026, correspondiente a la distribución del resultado del ejercicio 2025 por un importe de 3.786.197,21 euros.

Dentro de "Otros pasivos financieros" a largo plazo se incluyen fianzas recibidas con vencimiento en el largo plazo por un importe de 2.353.585,43 euros, de los cuales 598.000 euros corresponde a retenciones de garantía realizadas a los contratistas de obras en curso (1.089.276,01 euros al cierre del ejercicio 2025).

- **Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:**

El detalle por vencimientos a 30 de junio de 2026 de los pasivos financieros es el siguiente:

	Pasivos Financieros						
	1 año	**2 años**	**3 años**	**4 años**	**5 años**	**Más de 5 años**	**Total**
Deudas con entidades de crédito	2.605.319,64	2.038.518,50	2.191.074,26	2.294.142,61	2.441.832,84	24.463.457,44	36.034.345,28
Otros pasivos financieros	3.771.197,21	0,00	0,00	0,00	0,00	2.353.585,43	6.124.782,64
Deudas con empresas del grupo y asociadas	647.086,13	77.944,68	80.609,80	83.366,10	86.213,61	1.384.279,90	2.359.500,22
Proveedores	312,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	312,41
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	181.281,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	181.281,19
Anticipos de clientes	279,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	279,53
Total	**7.205.476,11**	**2.116.463,18**	**2.271.684,06**	**2.377.508,71**	**2.528.046,45**	**28.201.322,77**	**44.700.501,27**

- **Impago e incumplimiento de las condiciones contractuales**

Durante el primer semestre del ejercicio 2026 no se han producido impagos del principal o intereses de préstamos. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2025.

8.3 Permutas Financieras

Con fecha 4 de diciembre de 2014 la Sociedad firmó con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) un contrato de permuta financiera de tipo de interés (SWAP) con vencimiento el 31 de mayo de 2027, con motivo de la constitución de un préstamo hipotecario por un importe nominal de 1.966.929,59 euros para la adquisición de un solar. Con fecha 3 de diciembre de 2015 el préstamo hipotecario fue cancelado pero el contrato siguió en vigor.

En virtud del contrato suscrito, la entidad financiera se compromete a abonar periódicamente a la Sociedad el importe resultante de aplicar sobre el importe nominal el Tipo Variable Fijado, que asciende al Euribor más un diferencial de 0,180%. Como contraprestación, la Sociedad se compromete a abonar periódicamente al BBVA el importe resultante de aplicar al importe nominal el Tipo Fijo, que asciende a 1,25%.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026 la Sociedad abonó a la entidad financiera un importe de 630,93 euros, en los seis primeros meses del ejercicio 2025 el importe ascendió a 2.510,12 euros reflejado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, con fecha 30 de junio de 2026 se encuentra reconocido un activo financiero por importe de 31.093,99 euros, mismo importe que en el ejercicio 2025.

8.4 Fondos propios

Al 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio anterior el capital social asciende a 7.497.353,00 euros representado por 7.497.353,00 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones son nominativas.

Los accionistas que poseen un porcentaje igual o superior al 10% del capital social al cierre del ejercicio son los siguientes:

Accionista	% Participación directa	% Participación indirecta	% Participación total
Álvaro Rubio Garzón	40,63%	13,42%	54,05%
Francisco Escudero López	26,12%	1,46%	27,58%
Agencia Saf de Inversiones y Gestion, S.L.	11,67%		11,67%

La sociedad tiene las siguientes reservas:

	30/06/2026	31/12/2025
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	1.371.606,80	611.019,81
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	2.791.305,34	(267.780,38)
TOTAL	**4.162.912,14**	**343.239,43**

La disponibilidad de estas reservas es la siguiente:

a) Reserva legal: de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Según lo establecido en la ley 11/2009, modificada por ley 16/2012, esta reserva no podrá ser superior al 20% del capital social al haber optado la Sociedad por el Régimen fiscal especial de SOCIMI.

b) Reservas voluntarias: no existe ninguna restricción para la disposición de esta reserva.

c) Acciones propias: a 30 de junio de 2026 la Sociedad posee 400.596 acciones propias que suponen un 5,34% del total de las acciones (206.203 acciones propias que suponían un 2,75% al cierre del ejercicio anterior) registradas por un total de 2.105.153,48 euros al 30 de junio de 2026 (1.016.553,48 euros al 31 de diciembre de 2025).

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital.

d) Dividendo: Durante el ejercicio 2026 se ha acordado repartir un dividendo mediante la entrega de acciones en autocartera y el reparto de dinero en efectivo, con cargo al resultado del ejercicio 2025 por importe de 3.786.197,21 euros, conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión del 30 de junio de 2026. Durante el ejercicio 2025 se repartió un dividendo en efectivo, con cargo al resultado del ejercicio 2024 por importe de 1.161.400,16 euros, conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión de 30 de junio de 2025.

8.5 Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo fiscal. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posibilidad de pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidos a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, riesgo de tipo de cambio y riesgo de precios o inflación.

La sociedad ha reestructurado recientemente la deuda, con la finalidad de alargar los plazos de pago a las entidades financieras, bajar los tipos de interés (pasando de variable a fijo), así como unos pagos progresivos que aumenten considerablemente la caja neta de la sociedad.

Riesgo de tipos de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio el primer semestre de 2026 la Sociedad ha mantenido con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria, aunque la tendencia es el traspaso de los tipos de interés de variables a fijos. A pesar de ello, la mayor parte del importe dispuesto al 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio anterior sigue aplicando un tipo de interés variable.

La Sociedad analiza la exposición al riesgo de tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación y de cobertura. Basándose en estos escenarios, la Sociedad calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés).

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios.

El control del riesgo de la Sociedad establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

En el caso de las cuentas por cobrar por créditos con partes vinculadas, se ha realizado un test de deterioro de los mismos sin detectarse riesgo de incobrabilidad.

La Sociedad mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en entidades con la mejor calidad crediticia.

Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte de la Dirección. Ésta hace un seguimiento de las necesidades de liquidez de la Sociedad con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que la Sociedad no incumpla sus obligaciones financieras.

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). 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 sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

NOTA 9. SITUACIÓN FISCAL

Con fecha 15 de junio de 2016, la Sociedad solicitó a la Agencia tributaria la incorporación en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, para el ejercicio 2016 y siguientes.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ya cumplía con todos los requisitos para acogerse al régimen fiscal especial.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Adicionalmente, a lo largo del ejercicio 2019 y como consecuencia de las aportaciones no dinerarias de terrenos que no están aún listos para alquiler y que se adquieren para promoción inmobiliaria, la Sociedad pasó a formar parte del Subsegmento de "SOCIMI en desarrollo", lo que indica al Mercado que más del 30% de los inmuebles que la Sociedad computa dentro del ámbito de régimen de SOCIMI, se encuentran aún en fase de desarrollo y por lo tanto la obtención de ingresos por parte de los mismos va a demorarse en el tiempo.

En el ejercicio 2025 la Sociedad obtuvo un beneficio no sujeto al régimen fiscal especial de las SOCIMIS que ascendió a 826.568,10 euros. Es por ello que se reconoció un gasto por impuesto corriente de 206.642,03 euros, correspondiente al 25% de este beneficio que tributó por el régimen general.

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 período de prescripción de cuatro años.

La Sociedad ha reconocido una provisión por posibles diferencias en las liquidaciones del IVA de los ejercicios 2019 a 2022, como consecuencia de la inspección que se realizó por parte de la Agencia Tributaria sobre el IVA de los ejercicios 2017 y 2018 y sobre el cual resultó un importe a pagar que fue liquidado en 2021. El importe estimado que se ha provisionado ha ascendido a 288.644,53 euros.

NOTA 10. INGRESOS Y GASTOS

El importe neto de la cifra de negocios asciende a 2.007.290,51 euros a 30 de junio de 2026 (2.318.212,42 euros a 30 de junio de 2025) y se corresponde en su totalidad con los ingresos por arrendamientos.

El detalle de los principales ingresos por arrendamientos se muestra a continuación:

Ingresos por arrendamiento

Inmueble	30/06/2025	30/06/2026
Juan Carlos 1, 88 y 86	520.478,89	539.233,07
Charco, 9	103.826,47	87.786,76
Juan Muñoz, 35 y Ordoñez, 26	256.084,98	0,00
Juan Muñoz, 48	140.248,85	0,00
Villaverde, 2	39.199,32	39.199,32
Fuente Honda, 88	497.896,30	497.495,57
Tenis, 2	363.849,04	383.367,11
Móstoles	211.342,71	223.588,33
Guante, 2-4	132.285,86	141.804,97
Futbol Sala, 4	53.000,00	94.815,38
Total	**2.318.212,42**	**2.007.290,51**

El desglose de las cargas sociales contabilizadas como gasto durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 es el siguiente:

	Saldo a 30/06/2026	Saldo a 30/06/2025
Seguridad Social a cargo de la empresa	20.377,75	17.419,99
Otros gastos sociales	631,56	1.033,17
Total cargas sociales	**21.009,31**	**18.453,16**

La partida de gastos financieros “por deudas con terceros” recoge los intereses devengados por los préstamos y créditos que dispone la sociedad de entidades de crédito.

NOTA 11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Provisiones a corto plazo

Dentro de las provisiones a corto plazo del balance, la Sociedad ha reconocido una provisión por posibles diferencias en las liquidaciones del IVA de los ejercicios 2019 a 2022, como consecuencia de la inspección que se realizó por parte de la Agencia Tributaria sobre el IVA de los ejercicios 2017 y 2018 y sobre el cual resultó un importe a pagar que fue liquidado en 2021. El importe estimado que se ha provisionado ha ascendido a 288.644,53 euros.

NOTA 12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A efectos de la presentación de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2026 una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, análoga en el artículo 42 del Código de Comercio.

A efectos de presentación de la información relativa a esta nota, se ha considerado los siguientes tipos de partes vinculadas:

- *Sociedades participadas:* aquellas que son dependientes de AP67 SOCIMI, S.A.
- *Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única:* aquellas sociedades en las que los accionistas de AP67 SOCIMI, S.A. ejerzan influencia significativa.
- *Otras partes vinculadas:* a los familiares próximos de los accionistas de la Sociedad u otras sociedades accionistas de la Sociedad que no ejercen influencia significativa.

12.1 Saldos y Transacciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos y transacciones efectuadas con partes vinculadas en el primer semestre del ejercicio 2026 son las siguientes:

	SALDOS			
	30/06/2026		31/12/2025	
	Deudores	***Acreedores***	***Deudores***	***Acreedores***
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Créditos	6.015.016,73	-	4.252.816,82	-
Deterioro de créditos	(706.864,92)	-	(706.864,92)	-
Préstamos	-	456.695,37	-	456.695,37
Proveedores de inmovilizado	-	1.415.114,46	-	1.451.605,44
Otras deudas con empresas del grupo	-	123.984,49	-	-
Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa				
Préstamos	-	352.740,90	-	352.740,90
Otras partes vinculadas				
Créditos	15.000,00	-	-	-
Préstamos	-	10.965,00	-	10.965,00
	5.323.151,81	**2.359.500,22**	**3.545.951,90**	**2.272.006,71**

	TRANSACCIONES			
	30/06/2026		30/06/2025	
	Ingresos	***Gastos***	***Ingresos***	***Gastos***
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Gastos por intereses	-	24.794,31	-	31.366,95
Ingresos por intereses	-	-	19.598,44	-
Servicios prestados	39.199,32	-	39.199,32	-
	39.199,32	**24.794,31**	**58.797,76**	**31.366,95**

Los saldos a largo y corto plazo a pagar están compuestos por:

- A 30 de junio de 2026, la Sociedad mantiene una deuda con AKYDEKO, S.L.P. por importe de 1.415.114,46 euros (1.451.605,44 euros a 31 de diciembre de 2025), derivada de la adquisición de locales a dicha sociedad. El saldo pendiente corresponde al importe de la deuda hipotecaria asociada a los inmuebles adquiridos, respecto de la cual aún no se ha formalizado la correspondiente subrogación.

- La Sociedad mantiene un préstamo participativo con Lefor 2004, S.L. por importe de 456.695,37 euros a 30 de junio de 2026, mismo importe que a 31 de diciembre de 2025, incluyendo los intereses devengados y pendientes de pago. Dicho préstamo procede de la fusión por absorción de 1977JS, S.L. y tiene su origen en un préstamo participativo formalizado entre Lefor 2004, S.L. y 1977JS, S.L., que devenga un tipo de interés anual equivalente al Euribor más un 2% y se prorroga automáticamente por periodos anuales.

- Asimismo, la Sociedad mantiene un préstamo con Bentota Investments, S.A., accionista de la Sociedad, cuyo saldo pendiente a 30 de junio de 2026 asciende a 10.965 euros, sin variación respecto a 31 de diciembre de 2025. El préstamo tenía como vencimiento inicial el 30 de junio de 2019, contemplando prórrogas automáticas anuales y devengando un tipo de interés anual equivalente al Euribor más un 2%. El principal del préstamo fue compensado en la ampliación de capital elevada a público ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de mayo de 2019 (Nota 8.4), por lo que el saldo pendiente corresponde únicamente a intereses devengados y no satisfechos.

- Adicionalmente, la Sociedad mantiene deudas con varias personas físicas vinculadas por importe de 16.740,90 euros a 30 de junio de 2026, sin variación respecto al cierre del ejercicio 2025. El vencimiento inicial de estos préstamos estaba fijado para el 30 de junio de 2019, contemplando prórrogas automáticas anuales y devengando un tipo de interés anual equivalente al Euribor más un 2%. El principal de dichos préstamos fue compensado en la ampliación de capital elevada a público ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de mayo de 2019 (Nota 8.4), por lo que actualmente únicamente se encuentran pendientes de pago los intereses devengados.

- A 30 de junio de 2026, se encuentran pendientes de pago dos préstamos concedidos por los socios por un importe total de 336.000 euros, mismo importe que a 31 de diciembre de 2025, sin que durante el primer semestre de 2026 se hayan producido devoluciones de principal.

Los saldos de cuentas a cobrar a largo y corto plazo corresponden principalmente a varios créditos con las siguientes características:

- Se concedió un préstamo participativo a Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L. por un importe inicial de 1.743.000 euros. Al cierre del ejercicio 2022 la deuda pendiente de pago ascendió a 1.295.107,92 euros, ante la dificultad de cobro por parte de la Sociedad de dicho préstamo se determinó provisionar en su totalidad el préstamo concedido, ya que parte ya se encontraba deteriorada en ejercicios anteriores, esto supuso el registro de un deterioro de 769.500 euros.

A 31 de diciembre de 2023 la deuda pendiente se redujo como consecuencia de que este préstamo se compensó con un crédito cedido por Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L. por importe de 588.243 euros, por tanto, el importe pendiente a cierre del ejercicio 2023 ascendió a 706.864,92 euros.

A cierre del ejercicio 2025 la deuda pendiente de cobro con Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. ascendió a 706.864,92 euros, mismo importe que en ejercicios anteriores, la cual como ya hemos comentado se encontraba totalmente deteriorada. En el ejercicio 2026 no se ha recibido ningún cobro por lo que se mantiene el mismo importe pendiente a 30 de junio de 2026, también deteriorado.

Se establece en el contrato un tipo de interés del 1% anual fijo y 1% adicional en el caso de que la sociedad tenga beneficios y con el límite de dicho beneficio. Con fecha 20 de marzo de 2019 se firmó una adenda al contrato de préstamo participativo modificando las cuotas a cobrar, con pagos trimestrales y fecha de vencimiento en diciembre de 2025.

- Una póliza de crédito con la Sociedad vinculada Akydeko S.L., que permitía disponer de la misma determinados importes con un límite máximo. El detalle de esta póliza es el siguiente:

Tipo de contrato	Límite	Fecha contrato	Fecha vencimiento	Intereses
Línea de crédito	1.200.000,00	29/11/2022	31/12/2023 Renovac automáticas x 1 año	Euribor + 2%

A 31 de diciembre de 2025, el saldo pendiente de cobro frente a Akydeko, S.L. ascendía a 1.518.363,05 euros, correspondiente al capital dispuesto y a los intereses devengados y no satisfechos. Durante el primer semestre de 2026 se han realizado disposiciones adicionales por importe de 495.000 euros. Asimismo, como consecuencia de la cesión de deuda formalizada con AYA descrita en la Nota 8, el saldo se ha reducido en 1.088.600 euros. Tras dichas operaciones, a 30 de junio de 2026 el saldo pendiente de cobro asciende a 924.762,96 euros, correspondiente a 842.000 euros de principal y 82.762,96 euros de intereses devengados, pendientes de cobro por AP67.

- Durante el ejercicio 2025, la Sociedad concedió dos créditos a las sociedades vinculadas Totem Solares, S.L. y Usulutan Investments, S.L., por importes de 2.160.000 euros y 1.937.000 euros, respectivamente. Ambos créditos devengaban un tipo de interés anual del 2,5% y tenían un vencimiento inferior a un año.

A 31 de diciembre de 2025, el crédito concedido a Totem Solares, S.L. había sido reembolsado en su totalidad, quedando únicamente pendientes de cobro los intereses devengados por importe de 19.134,24 euros, saldo que se mantiene a 30 de junio de 2026. Por su parte, respecto del crédito concedido a Usulutan Investments, S.L., a dicha fecha no se había producido ningún reembolso, ascendiendo los intereses devengados y pendientes de cobro a 26.151,07 euros.

Adicionalmente, durante el primer semestre de 2026, la Sociedad ha concedido nuevos créditos por importe de 1.840.800 euros a Leganew Real Estate, S.L. y 515.000 euros a Usulutan Investments, S.L. Como consecuencia de dichas operaciones, a 30 de junio de 2026, los saldos pendientes de cobro frente a Usulutan Investments, S.L. y Leganew Real Estate, S.L. ascienden a 2.478.151,07 euros y 1.840.800 euros, respectivamente.

12.2 Avales

Tanto al 31 de diciembre de 2025 como al 30 de junio de 2026 no existen avales prestados como garantía a partes vinculadas.

12.3 Consejo de Administración y personal de alta dirección

A 30 de junio de 2026 los miembros del Consejo de Administración han percibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones que ascienden a 173.000 euros. En el ejercicio 2025 las remuneraciones percibidas ascendieron a 406.000 euros. No se han devengado dietas por asistencia a Consejos. Adicionalmente, no se han concedido créditos ni otros beneficios sociales.

No existe personal de alta dirección distinto de los miembros del Consejo de Administración.

12.4 Situaciones de conflicto de intereses

Los administradores o las personas vinculadas a ellos no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

NOTA 13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 Información sobre el personal

Al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad contaba con nueve empleados, cuatro mujeres y cinco hombres. A 30 de junio de 2026 la Sociedad tiene contratados a ocho empleados, cuatro mujeres y cuatro hombres.

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no ha tenido contratada ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

NOTA 14. HECHOS POSTERIORES

Los hechos posteriores más relevantes son los siguientes:

- En el mes de julio de 2026 se ha realizado la venta de dos apartamentos situados en el edificio ubicado entre las calles de El Charco y Vicente Aleixandre, por un importe total de 220.000 euros.

- También, en julio del 2026 se ha adquirido un 9,63% de una parcela hasta alcanzar el 15,45% de la propiedad total del activo por importe total de 174.947,87 euros.

- Por último, indicar que en el mes de julio se ha realizado el pago del dividendo aprobado correspondiente al resultado del ejercicio 2025.

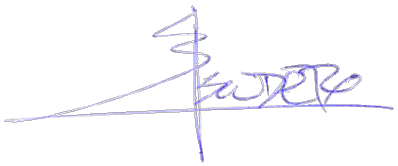
No se han identificado hechos posteriores que hayan requerido de un ajuste en las cifras de 30 de junio de 2026 que no hayan sido realizadas ni existen hechos posteriores que, siendo significativos, no hayan sido adecuadamente informados en la memoria.

Diligencia de Firma

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad reunido el día 29 de octubre de 2026 formula los Estados Financieros Intermedios y las notas explicativas a los mismos estados financieros a 30 de junio de 2026, que comprenden 41 páginas numeradas de la 1 a la 41.



D. Álvaro Rubio Garzón
Presidente



D. Francisco Escudero López
Vicepresidente



Dª. Mar Nombela Martínez
Vocal