

C/ Alcalá, 63
28014 Madrid
España
+34 915 624 030
www.forvismazars.com/es



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Revisión Limitada

Estados Financieros Intermedios Consolidados
de seis meses terminados al 30 de junio de
2025

Informe de Revisión Limitada Sobre Estados Financieros Intermedios Consolidados

A los Accionistas de

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

por encargo del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** (en adelante la “Sociedad Dominante”) y **sus Sociedades Dependientes** (en adelante el “Grupo”), que comprenden el balance consolidado al 30 de junio de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios consolidados de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de las notas explicativas consolidadas adjuntas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, “Revisión de Información Financiera Intermedia Consolidada realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consolidados consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes** al 30 de junio de 2025, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME MTF Equity sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.

Madrid, 13 de octubre de 2025

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.

Este informe se corresponde con el
sello distintivo n.º 01/25/23738
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

Manuel Pablo Mayoral



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025**



BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	30.06.2025	31.12.2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		171.361.035,03	153.806.402,88
I. Inmovilizado intangible	5	2.051.723,62	1.672.380,14
1. Concesiones		1.318.511,27	1.428.923,63
4. Fondo de comercio		733.212,35	243.456,51
III. Inversiones inmobiliarias	6	164.491.413,20	146.571.411,09
1. Terrenos		115.291.399,11	107.354.785,48
2. Construcciones		48.773.296,78	38.934.396,75
3. Inversiones inmobiliarias en curso		426.717,31	282.228,86
V. Inversiones financieras a largo plazo	7	4.661.074,25	5.562.611,65
1. Instrumentos de patrimonio,,,		600.000,00	600.000,00
2. Créditos a empresas		911.974,27	966.474,86
4. Derivados	10	189.816,56	278.094,57
5. Otros activos financieros		2.959.283,42	3.718.042,22
VI. Activos por impuesto diferido	13	156.823,96	-
B) ACTIVO CORRIENTE		19.642.665,58	20.563.722,01
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	695.891,68	433.063,64
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		345.954,03	353.616,85
3. Deudores varios		78.007,65	79.446,79
5. Activos por impuesto corriente	13	59.929,98	-
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	209.208,50	-
8. Anticipos a proveedores		2.791,52	-
V. Inversiones financieras a corto plazo	7	14.947.270,84	570.274,36
1. Instrumentos de patrimonio		2.624.293,53	85.593,54
2. Créditos a empresas		126.181,52	126.181,52
5. Otros activos financieros		12.196.795,79	358.499,30
VI. Periodificaciones a corto plazo		1.470,67	1.470,67
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	3.998.032,39	19.558.913,34
1. Tesorería		3.998.032,39	19.558.913,34
TOTAL ACTIVO (A + B)		191.003.700,61	174.370.124,89
PASIVO	Notas	30.06.2025	31.12.2024
A) PATRIMONIO NETO		116.392.952,43	111.078.270,01
A-1) Fondos propios	9	115.601.521,32	110.183.747,70
I. Capital		96.079.760,00	92.038.290,00
1. Capital suscrito		96.079.760,00	92.038.290,00
II. Prima de emisión		15.130.689,79	13.465.599,79
III. Reservas		2.051.903,46	1.525.509,53
1. Legal y estatutarias		1.894.190,12	1.461.254,60
2. Otras reservas		157.713,34	64.254,93
IV. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante)		(171.491,10)	(217.512,00)
VII. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	3	2.510.659,17	4.405.591,83
VIII. (Dividendo a cuenta)	3	-	(1.033.731,45)
A-2) Ajustes por cambios de valor	10	189.816,56	278.094,57
II. Operaciones de cobertura		189.816,56	278.094,57
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	11	601.614,55	616.427,74
B) PASIVO NO CORRIENTE		67.913.896,47	53.886.051,66
II Deudas a largo plazo	12	62.055.403,19	50.437.326,11
2. Deudas con entidades de crédito		59.615.270,99	48.219.356,80
5. Otros pasivos financieros		2.440.132,20	2.217.969,31
IV. Pasivos por impuesto diferido	13	5.858.493,28	3.448.725,55
C) PASIVO CORRIENTE		6.696.851,71	9.405.803,22
II. Provisiones a corto plazo		5.850,77	-
III. Deudas a corto plazo	12	4.221.075,85	4.046.439,01
2. Deudas con entidades de crédito		3.640.922,69	4.020.483,31
5. Otros pasivos financieros		580.153,16	25.955,70
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	2.469.925,09	5.359.364,21
1. Proveedores		807.731,63	1.779.516,57
3. Acreedores varios		20.216,15	-
5. Pasivos por impuesto corriente	13	1.547.812,65	1.406.985,71
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	94.164,66	1.855.298,84
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		191.003.700,61	174.370.124,89



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	Notas	30.06.2025 (seis meses)	30.06.2024 (seis meses)
1. Importe neto de la cifra de negocios	14 y 19	5.588.341,89	4.714.104,02
a) Arrendamiento de inmuebles		5.588.341,89	4.714.104,02
5. Otros ingresos de explotación		107.930,09	101.248,21
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		72.021,65	1.923,81
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	11	35.908,44	99.324,40
6. Gastos de personal		(73.363,00)	(92.456,90)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(55.612,25)	(70.011,26)
b) Cargas sociales	14	(17.750,75)	(22.445,64)
7. Otros gastos de explotación		(2.384.918,46)	(1.734.517,81)
a) Servicios exteriores	14	(1.953.316,82)	(1.447.006,09)
b) Tributos		(319.101,19)	(278.478,30)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7	(47.388,32)	(8.902,98)
d) Otros gastos de gestión corriente		(65.112,13)	(130,44)
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	(704.733,12)	(660.335,48)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	945.867,72	36.756,81
a) Deterioros y pérdidas.		418.162,42	186.636,46
b) Resultados por enajenaciones y otras		527.705,30	(149.879,65)
13. Diferencia negativa en combinaciones de negocios		19.780,04	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.498.905,16	2.364.798,85
14. Ingresos financieros	7, 11 y 14	89.585,00	50.172,02
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		5.552,09	-
a1) En empresas del grupo y asociadas		5.552,09	-
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		84.032,91	50.172,02
b2) De terceros		84.032,91	50.172,02
15. Gastos financieros	10, 12 y 14	(1.114.813,70)	(946.562,58)
b) Por deudas con terceros		(1.114.813,70)	(946.562,58)
RESULTADO FINANCIERO		(1.025.228,70)	(896.390,56)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.473.676,46	1.468.408,29
20. Impuestos sobre beneficios	13	36.982,71	36.049,98
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		2.510.659,17	1.504.458,27
Resultado atribuido a la sociedad dominante		2.510.659,17	1.504.458,27
Resultado atribuido a socios externos		-	-



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO						30.06.2025 (seis meses)	30.06.2024 (seis meses)
Notas							
A) Resultado consolidado del ejercicio						3	1.504.458,27
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto							
II. Por coberturas de flujos de efectivo						10	159.827,50
III. Subvenciones, donaciones y legados						11	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado						20.613,97	159.827,50
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada							
VIII. Por coberturas de flujos de efectivo						10	(87.796,73)
IX. Subvenciones, donaciones y legados						11	(35.908,44)
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada						(123.705,17)	(299.845,26)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A + B + C)						3	2.407.567,97
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante							2.407.567,97
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos							-

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE 6 MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024											
	Capital Escribiturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL		
A. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	92.038.290,00	14.499.251,70	1.163.303,02	(246.902,16)	3.367.448,79	(964.318,48)	644.535,52	99.324,40	110.600.932,79		
I. Ingresos y gastos consolidados reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	4.405.591,83	-	(366.440,95)	517.103,34	4.556.254,22		
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(1.033.651,91)	25.461,63	29.390,16	(3.030.703,91)	(69.412,97)	-	-	(4.078.917,00)		
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3. (-) Distribución de dividendos	-	(1.033.651,91)	-	-	(3.030.703,91)	(69.412,97)	-	-	(4.133.768,79)		
5. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	-	-	25.461,63	29.390,16	-	-	-	-	54.851,79		
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	336.744,88	-	(336.744,88)	-	-	-	-		
B. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	92.038.290,00	13.465.599,79	1.525.509,53	(217.512,00)	4.405.591,83	(1.033.731,45)	278.094,57	616.427,74	111.078.270,01		
C. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	92.038.290,00	13.465.599,79	1.525.509,53	(217.512,00)	4.405.591,83	(1.033.731,45)	278.094,57	616.427,74	111.078.270,01		
I. Ingresos y gastos consolidados reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	2.510.659,17	-	(88.278,01)	(14.813,19)	2.407.567,97		
II. Operaciones con socios o propietarios	4.041.470,00	1.665.090,00	17.221,80	46.020,90	(3.896.419,70)	1.033.731,45	-	-	2.907.114,45		
1. Aumentos de capital	4.041.470,00	1.665.090,00	-	-	-	-	-	-	5.706.560,00		
3. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(3.896.419,70)	1.033.731,45	-	-	(2.862.688,25)		
5. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	-	-	17.221,80	46.020,90	-	-	-	-	63.242,70		
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	509.172,13	-	(509.172,13)	-	-	-	-		
D. SALDO, AL 30 DE JUNIO DE 2025	96.079.760,00	15.130.689,79	2.051.903,46	(171.491,10)	2.510.659,17	-	189.816,56	601.614,55	116.392.952,43		



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Expresado en Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO	Notas	30/06/2025 (seis meses)	30/06/2024 (seis meses)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		2.473.676,46	1.468.408,29
2. Ajustes del resultado.		795.573,98	1.429.547,81
a) Amortización del inmovilizado (+).	5 y 6	704.733,12	660.335,48
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	5, 6 y 7	(370.774,10)	(177.733,48)
d) Imputación de subvenciones (-)	11	(35.908,44)	(99.324,40)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	6	(527.705,30)	149.879,65
g) Ingresos financieros (-).	7, 11 y 14	(89.585,00)	(50.172,02)
h) Gastos financieros (+).	10, 12 y 14	1.114.813,70	946.562,58
3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1		(4.897.187,25)	413.348,63
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	7	(514.515,83)	145.276,95
c) Otros activos corrientes (+/-).	7	-	(4.286,29)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	12	(4.382.671,42)	272.357,97
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(899.055,49)	(893.761,41)
a) Pagos de intereses (-).	10, 12 y 14	(1.068.023,14)	(914.040,83)
c) Cobros de intereses (+).	7, 11 y 14	89.585,00	20.775,08
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+).	13	79.382,65	(495,66)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4+)		(2.526.992,30)	2.417.543,32
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(22.642.573,69)	(20.918.032,85)
f) Inversiones inmobiliarias.	6	(805.153,37)	(20.835.492,11)
g) Otros activos financieros.	7	(21.837.420,32)	(82.540,74)
7. Cobros por desinversiones (+).		3.096.096,44	955.728,57
a) Empresas del grupo y asociadas.		(9.498.816,47)	-
f) Inversiones inmobiliarias.	6	3.598.498,55	303.614,35
g) Otros activos financieros.	7	8.415.268,58	652.114,22
Combinación de negocios Carte, SAU	1.3	338.944,34	-
Combinación de negocios Barajas Retail Parks, SAU	1.3	242.201,44	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(19.546.477,25)	(19.962.304,28)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		84.337,95	38.731,19
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio de la sociedad dominante.	9	(177.451,40)	(24.953,06)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio de la sociedad dominante.		240.694,10	63.684,25
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	11	21.095,25	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		9.290.938,90	10.176.737,14
a) Emisión		19.188.189,61	12.292.171,36
2. Deudas con entidades de crédito (+).	12	18.518.487,32	12.006.884,53
4. Otras Deudas(+).	12	669.702,29	285.286,83
b) Devolución y amortización de		(9.897.250,71)	(2.115.434,22)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	12	(9.780.186,11)	(2.115.434,22)
3. Otras deudas (-).	12	(117.064,60)	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(2.862.688,25)	(2.066.385,43)
a) Dividendos (-).	3	(2.862.688,25)	(2.066.385,43)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11+)		6.512.588,60	8.149.082,90
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D+)		(15.560.880,95)	(9.395.678,06)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	19.558.913,34	12.286.718,18
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	8	3.998.032,39	2.891.040,12



ÍNDICE

1. Actividad y sociedades del Grupo	7
1.1. Sociedad Dominante	7
1.2. Entidades dependientes	8
1.3. Combinaciones de negocio.	9
1.4. Régimen SOCIMI.....	11
2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios consolidados y notas explicativas	14
2.1. Imagen fiel.	14
2.2. Formulación estados financieros intermedios consolidados.....	14
2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.	15
2.4. Comparación de la información.	16
2.5. Cambios de criterios contables.....	16
3. Aplicación de resultados.....	16
4. Normas de registro y valoración.....	19
4.1. Sociedades dependientes.	19
4.2. Inmovilizado intangible.	21
4.3. Inversiones inmobiliarias.	22
4.4. Instrumentos financieros.....	24
4.5. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables	32
4.6. Impuestos sobre beneficios.	33
4.7. Ingresos y gastos.....	35
4.8. Provisiones y contingencias.....	36
4.9. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.	37
4.10. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	37
4.11. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.	38
4.12. Combinaciones de negocios.....	38
4.13. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente.....	39



4.14. Información medioambiental.....	39
4.15. Estado de flujos de efectivo consolidados.....	40
4.16. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.....	40
5. Inmovilizado intangible.....	42
6. Inversiones inmobiliarias	44
7. Activos financieros.....	47
8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	52
9. Fondos propios	52
10. Ajustes por cambio de valor.....	54
11. Subvenciones, donaciones y legados	55
12. Pasivos financieros	56
13. Situación fiscal	60
14. Ingresos y Gastos.....	64
15. Administradores y alta dirección	65
16. Otra información	67
17. Información sobre medio ambiente	68
18. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio	68
19. Información segmentada	69
20. Hechos posteriores.	69
21. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009	70



NOTAS EXPLICATIVAS CORRESPONDIENTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

1. Actividad y sociedades del Grupo

1.1. Sociedad Dominante

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó en Madrid el 3 de junio de 2014 como Sociedad Anónima bajo la denominación 7 Vitrubio Proyectos e Inversiones, S.A.

Con fecha 10 de julio de 2014, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI.

El 30 de julio de 2015 la Junta General de la Sociedad Dominante aprobó el cambio de su denominación social a la actual, el cual fue elevado a público mediante la escritura pública otorgada con fecha 13 de agosto de 2015 ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez bajo el número 3.084 de su protocolo y posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de septiembre de 2015 en el Tomo 32.575, Folio 219, Sección 8, Hoja M-582499, Inscripción 10ª.

Con fecha 28 de octubre de 2021 el Consejo de Administración decidió trasladar el domicilio de la Sociedad Dominante a la Plaza de la Independencia, 6, 28001, Madrid, domicilio actual, modificando en consecuencia el artículo 4 de los Estatutos Sociales.

A 30 de junio de 2025, Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo Vitruvio (en adelante, el Grupo), formado por la sociedad dependiente Carte, S.L.U. (anteriormente denominada Marco Residencial, S.L.U. – cambio de denominación con fecha 30 de junio de 2025) y la sociedad dependiente Barajas Retail Parks, S.A.U.

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

- a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.*
- b) 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 aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar de distribución de beneficios.*
- c) Tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios y de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley de SOCIMI.*



- d) *Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC.*
- e) *La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad Dominante en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.*

La actividad actual de la Sociedad Dominante coincide con su objeto social.

La moneda funcional con la que opera la Sociedad Dominante es el euro. Para la formulación de los estados financieros consolidadas en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable, tal y como figura en el Nota 4. Normas de registro y valoración.

Desde el mes de julio de 2016, la Sociedad Dominante comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) (denominado BME MTF Equity desde el 1 de octubre de 2020), cumpliendo con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”). Actualmente la Sociedad Dominante cotiza en este mercado.

1.2. Entidades dependientes

De conformidad con los criterios del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, a continuación, se detalla la información relacionada con las sociedades dependientes que compone el Grupo a 30 de junio de 2025, así como el método aplicado para su consolidación:

Sociedad	País	Objeto social	Fecha de adquisición / constitución	Valor partic. (Euros)	% partic.	Método de consolidación	Auditada
Carte, S.L.U. (anteriormente denominada Marco Residencial, S.L.U).	España	(*)	22/02/2024	13.228.613	100%	Global	No (**)
Barajas Retail Parks, S.A.U.	España	(*)	14/02/2025	9.498.816	100%	Global	No (**)

(*) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.
(**) Los EEFF han sido revisados por Forvis Mazars Auditores, S.L.P. a efectos de la revisión de los EEFF intermedios consolidados del Grupo Vitruvio.

Con fecha 22 de febrero de 2024 la Sociedad Dominante Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad dependiente Marco Residencial, S.L.U. Con fecha 30 de junio de 2025 se ha producido, mediante escritura pública, el cambio de denominación social de Marco Residencial, S.L.U., pasando a denominarse Carte, S.L.U.

Con fecha 14 de enero de 2025, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de la sociedad dependiente Carte, S.A.



Con fecha 14 de febrero de 2025, la Sociedad Dominantes ha adquirido el 100% de las acciones de la sociedad dependiente Barajas Retail Parks, S.A.

El ejercicio económico de todas las sociedades dependientes, al igual que el de la Sociedad Dominante, coincide con el año natural.

1.3. Combinaciones de negocio.

Adquisición de Carte, S.A.

Con fecha 14 de enero de 2025, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de la sociedad Carte, S.A., haciendo efectiva la emisión y puesta en circulación de 404.147 nuevas acciones ordinarias, como consecuencia del aumento de capital por aportaciones no dinerarias de la totalidad de las acciones de la sociedad Carte, S.A., mediante elevación a escritura pública del acuerdo aprobado en la Junta General Extraordinaria celebrada el 18 de diciembre de 2024. El valor de la inversión es de 5.783.475,01 euros.

Posteriormente, con fecha 14 de julio de 2025 se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de la sociedad Carte, S.A.U., como sociedad absorbida, siendo Marco Residencial, S.L.U. la sociedad absorbente. Dicha fusión fue aprobada por la Junta de Accionistas con fecha 25 de junio de 2025.

Como consecuencia de la fusión, Carte, S.A.U. se extingue y es absorbida por Marco Residencial, S.L.U. que adquiere en bloque a título de sucesión universal, la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida de conformidad con los balances de referencia para la fusión cerrados al día 31 de marzo de 2025, quedando la sociedad absorbente plenamente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedan de la absorbida sin reserva, excepción ni limitación conforme a la Ley. Todo ello según resulta del acuerdo de fusión y de lo previsto en los artículos 39 y siguientes de Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio. La fusión tiene efectos contables desde el 14 de enero de 2025.

La operación se acoge al Régimen Fiscal Especial previsto para la Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos y Canje de Valores, del Capítulo VII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, con motivo de la operación de fusión por absorción mencionada anteriormente. El balance de la sociedad absorbida legal a 15 de enero de 2025 era el siguiente:



ACTIVO	15/01/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE	899.451
II. Inmovilizado material	18.445
III. Inversiones inmobiliarias	850.327
V. Inversiones financieras a largo plazo	30.679
B) ACTIVO CORRIENTE	393.225
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	34.501
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	358.724
TOTAL ACTIVO (A + B)	1.292.677

PASIVO	15/01/2025
A) PATRIMONIO NETO	802.500
A-1) Fondos propios	802.500
I. Capital	283.071
III. Reservas	1.406.750
VII. Resultado del ejercicio	7.741
VIII. (Dividendo a cuenta)	(895.062)
B) PASIVO NO CORRIENTE	80.105
II Deudas a largo plazo	80.105
C) PASIVO CORRIENTE	410.071
III. Deudas a corto plazo	17.186
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	392.885
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	1.292.677

El asiento de fusión realizado con fecha 15 de enero de 2025 se recoge en el siguiente cuadro:

Elementos	Euros
Inmovilizado material	18.445,10
Inversiones inmobiliarias	7.518.000,00
Inversiones financieras a largo plazo	30.679,35
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	34.501,07
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	358.724,38
Deudas a largo plazo	(80.105,43)
Deudas a corto plazo	(17.185,79)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(392.885,34)
Valor razonable activos netos	7.470.173,34
Coste participación	(5.783.475,01)
Pasivo por impuesto diferido	(1.666.918,29)
Diferencia negativa de consolidación	19.780,04

En esta combinación de negocios se ha generado una diferencia negativa de consolidación, registrada como ingreso en el epígrafe “Diferencia negativa en combinaciones de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada adjunta.

Adquisición de Barajas Retail Parks, S.A.

Con fecha 14 de febrero de 2025 la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de la sociedad Barajas Retail Parks, S.A., sociedad tenedora del Parque Comercial Las Rejas, ubicado en el noreste de Madrid. El valor de la inversión es de 9.498.816,47.

El balance de la sociedad adquirida a 14 de febrero de 2025 era el siguiente:



ACTIVO	14/02/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11.326.520
III. Inversiones inmobiliarias	11.215.614
V. Inversiones financieras a largo plazo	110.906
B) ACTIVO CORRIENTE	261.034
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	18.833
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	242.201
TOTAL ACTIVO (A + B)	11.587.554

PASIVO	14/02/2025
A) PATRIMONIO NETO	6.501.563
A-1) Fondos propios	6.501.563
I. Capital	5.759.600
II. Prima de emisión	235.129
III. Reservas	1.451.834
IV. (Acciones y participaciones)	(80.203)
V. Resultados de ejercicios anteriores	(509.868)
VII. Resultado del ejercicio	(354.929)
B) PASIVO NO CORRIENTE	3.328.468
II Deudas a largo plazo	3.328.468
C) PASIVO CORRIENTE	1.757.523
II. Provisiones a corto plazo	5.851
III. Deudas a corto plazo	474.589
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.277.083
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	11.587.554

El asiento de fusión realizado con fecha 14 de febrero de 2025 se recoge en el siguiente cuadro:

Elementos	Euros
Inversiones inmobiliarias	14.341.000,00
Inversiones financieras a largo plazo	110.906,00
Activo por impuesto diferido	156.823,96
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	18.832,57
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	242.201,44
Deudas a largo plazo	(3.328.468,31)
Provisiones a corto plazo	(5.850,77)
Deudas a corto plazo	(474.589,09)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(1.277.083,11)
Valor razonable activos netos	9.783.772,69
Coste participación	(9.498.816,47)
Pasivo por impuesto diferido	(781.346,46)
Fondo de comercio	(496.390,24)

1.4. Régimen SOCIMI.

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.



- Deberán disponer del 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o Sistema Multilateral de Negociación español o en cualquier otro país con el que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo anual de distribución.
5. Obligación de Información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.



Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

Con fecha 12 de julio de 2021 entró en vigor la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, en la cual se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, siempre y cuando: (i) no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, o (ii) no se trate de rentas acogidas al período de reinversión. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

En las presentes notas explicativas consolidadas se ha añadido la Nota 21, denominada "Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009" ya que la Sociedad Dominante ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, según figura en escritura de fecha 15 de julio de 2014 donde se cambió la denominación, el objeto social y los estatutos para adaptarse a las exigencias de esta Ley.



Con fecha 10 de julio de 2014, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal SOCIMI.

Con fecha 22 de febrero de 2024 el Socio Único de CARTE, S.L.U. (anteriormente denominada Marco Residencial, S.L.U.) aprobó el acogimiento de esta sociedad al régimen fiscal SOCIMI.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios consolidados y notas explicativas

2.1. Imagen fiel.

Los estados financieros intermedios consolidados han sido elaborados a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes a 30 de junio de 2025 y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, por el Real Decreto 1514/2007, el Real Decreto 1159/2010, por el que se aprueban las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, los Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, por los que se modifica el PGC de 2007, y la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), así como en la demás legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto y de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo durante el periodo.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las cifras contenidas en todos los estados que forman los estados financieros intermedios consolidados (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y las presentes notas explicativas consolidadas), se presentan en euros (excepto que se indique lo contrario), siendo el euro la moneda funcional de las sociedades de conforman el Grupo.

2.2. Formulación estados financieros intermedios consolidados.

Desde el 8 de julio de 2016 la Sociedad Dominante cotiza en el BME MTF Equity, segmento BME Growth.

Estos estados financieros intermedios consolidados han sido preparados y formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 2/2022 del BME MTF Equity sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".



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

Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en los presentes estados financieros intermedios consolidados se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran en ellas. Las estimaciones más significativas realizadas en estos estados financieros intermedios consolidados se refieren a:

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 6)
- Vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.3)

Estas estimaciones e hipótesis están basadas en la mejor información disponible en la fecha de formulación de los estados financieros intermedios consolidados, sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio y se revisan periódicamente. Sin embargo, es posible que, bien estas revisiones periódicas, bien acontecimientos futuros obliguen a modificar las estimaciones en próximos ejercicios. En ese caso, los efectos de los cambios de las estimaciones se registrarían de forma prospectiva en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de ese período y de periodos sucesivos conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 22^a “Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables”.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, el Grupo determina un intervalo de valores razonables mediante generación de un juicio en el que se utiliza una serie de fuentes que incluye:

- a) Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad del Grupo.
- b) Precios recientes en propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- c) Descuentos de flujo 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, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad Dominante encarga periódicamente a un experto externo la valoración independiente e individualizada de sus activos inmobiliarios. El resultado de esta valoración a 30 de junio de 2025 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 168.699.000 euros (a 31 de diciembre de 2024 en valor de la cartera ascendió a 167.975.000 euros).



Así mismo, la sociedad dependiente Carte, S.L.U. dispone de un valor de tasación de sus inmuebles que asciende a 23.225.075 euros (a 31 de diciembre de 2024 el valor de la cartera ascendió a 15.261.000 euros).

Adicionalmente, la sociedad dependiente Barajas Retail Parks, S.A.U. dispone de un valor de tasación de sus inmuebles que asciende a 14.341.000 euros.

El experto valorador aplica los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición Red Book efectiva desde el 31 de enero de 2025 "RICS Valuation - Profesional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección del Grupo determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias, apoyado en informes de expertos independientes. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar ingresos. El Grupo revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

2.4. Comparación de la información.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Dominante presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y estado de flujos de efectivo consolidados, además de las cifras correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, las correspondientes al período anterior, realizadas ambas con idénticos principios contables.

2.5. Cambios de criterios contables.

Durante el período de seis meses cerrado el 30 de junio de 2025 se han aplicado de forma uniforme los criterios contables aplicables a las sociedades que conforman el Grupo.

3. Aplicación de resultados

Con fecha 26 de junio de 2025 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha aprobado la distribución del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio 2024 con el siguiente detalle:



	2.024
<u>Base de Reparto</u>	
Beneficio (pérdida) del ejercicio	4.329.355,22
	4.329.355,22
<u>Aplicación</u>	
A reserva legal	432.935,52
A dividendos a cuenta	2.184.795,81
A dividendos	1.711.623,89
	4.329.355,22

Las sociedades del Grupo están obligadas a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, como máximo, el 20% del capital social. La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIS no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

El artículo 6 de la Ley 11/2009 por el que se regulan las SOCIMI además establece las obligaciones de distribución de resultados. La forma de repartir dividendos a sus accionistas, una vez atendidas las obligaciones legales, será la siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones/participaciones a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009.
- c) Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

Devolución prima de emisión

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la reunión celebrada el 26 de junio de 2024 acordó, en ejecución parcial de la autorización conferida por acuerdo de la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 14 de febrero de 2024, el reparto a sus accionistas, en concepto de devolución de prima de emisión, el importe de 0,1125 euros brutos por acción. El importe del dividendo pagado ascendió a 1.033.651,91 euros.

Durante el primer semestre del ejercicio 2025 no se ha repartido ningún importe de la prima de emisión.

Dividendos a cuenta y dividendos a cargo del resultado

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la reunión celebrada el 14 de febrero de 2024 acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023 por importe de 0,1125 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 1.033.320,44 euros. Este



dividendo a cuenta del ejercicio 2023 fue aplicado con la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2023 en la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de junio de 2024.

Posteriormente, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la reunión celebrada el 24 de abril de 2024 acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023 por importe de 0,1125 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 1.033.276,39 euros. Este dividendo a cuenta del ejercicio 2023 fue aplicado con la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2023 en la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de junio de 2024.

Posteriormente, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la reunión celebrada el 22 de octubre de 2024 aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importe de 0,1125 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 1.033.731,45 euros. Este dividendo a cuenta del ejercicio 2024 ha sido aplicado con la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2024 en la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de junio de 2025.

Así mismo, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la reunión celebrada el 20 de febrero de 2025 ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importe de 0,12 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 1.151.064,36 euros. Este dividendo a cuenta del ejercicio 2024 ha sido aplicado con la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2024 en la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de junio de 2025.

Por último, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la reunión celebrada el 23 de abril de 2025 ha acordado la distribución de un dividendo de 0,12 euros por acción, siendo el importe distribuido de 1.151.749,56 euros. Este dividendo a cuenta del ejercicio 2024 ha sido aplicado con la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2024 en la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de junio de 2025.

En cumplimiento del artículo 277 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante formuló, con anterioridad a la aprobación del pago de los dividendos a cuenta anteriormente indicados, el estado contable en el que se ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de la referida cantidad a cuenta.



4. Normas de registro y valoración

4.1. Sociedades dependientes.

a) Adquisición de control

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los activos financieros (Nota 4.4.3). Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos representativos de la participación en el capital de la sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

b) Métodos de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas de las sociedades del Grupo se incorporan a los estados financieros intermedios consolidados del Grupo por el método de integración global. Este método requiere lo siguiente:



1. Homogeneización temporal. Las cuentas consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.
2. Homogeneización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.
3. Agregación. Las diferentes partidas de las cuentas individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.
4. Eliminación inversión-patrimonio neto. Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad Dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la Sociedad Dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".
5. Participación de socios externos. La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.
6. Eliminaciones de partidas intragrupo. Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

c) Pérdida de control

Cuando se pierde el control de una sociedad dependiente se observan las reglas siguientes:

1. Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las cuentas individuales;



2. Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida o se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;
3. La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación, se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros (Nota 4.4.1), considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro.

Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

4.2. Inmovilizado intangible.

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera fiable y de los que el Grupo estima probable obtener en el futuro beneficios o rendimientos económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

El Grupo evalúa para cada activo intangible su vida útil, en base al periodo previsible durante el cual se espera que el activo genere entradas de flujos netos de efectivo para el Grupo. Los valores y las vidas residuales de estos activos se revisan en cada fecha de balance y se ajustan como proceda.

Concesiones administrativas

Las concesiones administrativas figuran en el balance valoradas por el importe total de los gastos incurridos para su obtención o adquisición a un tercero y son objeto de amortización lineal durante el período concesional. El período concesional de la concesión administrativa vence en enero de 2032.

Fondo de Comercio

Este epígrafe del balance consolidado adjunto recoge el valor del fondo de comercio adquirido en la combinación de negocios de las fusiones por absorción de Brumana, S.A., Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. y la adquisición de Barajas Retail Parks, S.A.U. por parte de la Sociedad Dominante, y del valor del fondo de comercio adquirido en la combinación de negocios de la fusión



por absorción de Carte, S.A.U. por parte de la sociedad dependiente Carte, S.L.U. (anteriormente denominada Marco Residencial, S.L.U.).

El fondo de comercio se ha reconocido a su coste de adquisición determinado este como el exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios sobre el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos y pasivos contingentes asumidos y que no es asignable a elementos patrimoniales o activos intangibles concretos.

Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan, por tanto, pagos anticipados por los beneficios económicos futuros derivados de los activos del negocio adquirido que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

El fondo de comercio se ha estado amortizando a 10 años hasta el cierre del ejercicio 2024. Las combinaciones de negocios por las que se han generado los diferentes fondos de comercio se corresponden con operaciones en las que fundamentalmente se han adquirido activos inmobiliarios y, por ello, estos fondos de comercio se han asignado a dichos activos. Durante el ejercicio 2025 la Dirección de la Sociedad Dominante ha realizado un análisis sobre esta situación, concluyendo que los fondos de comercio deben amortizarse al mismo ritmo que los activos inmobiliarios a los que están vinculados (50 años). Este cambio de estimación se aplicará de forma prospectiva.

Adicionalmente, se revisa anualmente para analizar las posibles pérdidas por deterioro de valor, registrándose en el balance a su valor de coste menos la amortización y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

Las pérdidas por deterioro del fondo de comercio no son reversibles.

4.3. Inversiones inmobiliarias.

El Grupo clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones, así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter



previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, más las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra y los costes necesarios para su adquisición.

Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

No obstante, como normalmente el terreno tiene una vida económica indefinida, en un arrendamiento financiero conjunto, los componentes de terreno y edificio se considerarán de forma separada, clasificándose el correspondiente al terreno como un arrendamiento operativo, salvo que se espere que el arrendatario adquiera la propiedad al final del periodo de arrendamiento.

A estos efectos, los pagos mínimos por el arrendamiento se distribuirán entre el terreno y el edificio en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento de ambos componentes, a menos que tal distribución no sea fiable, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como financiero, salvo que resulte evidente que es operativo.

Todos los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio con los que cuenta el Grupo se consideran como operativos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal durante su vida útil:

Elemento	%	Años
Construcciones	1,33% - 4%	25 - 75

El Grupo evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado inmobiliario, 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, el Grupo calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio



a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

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.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.4. Instrumentos financieros.

El Grupo tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto, instrumentos financieros, los siguientes:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes;
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo; y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;



- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales; y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

4.4.1. Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye 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.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico del Grupo con cobro aplazado.
- Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que no se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico del Grupo con cobro aplazado.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera



recibir en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, el Grupo analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se realizan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuya por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Fianzas

El Grupo ha recibido de los arrendatarios las correspondientes fianzas por un importe equivalente a dos meses de renta, en caso de que el arrendamiento sea para uso distinto de vivienda, o de un mes si el arrendamiento es para uso de vivienda. Siguiendo la normativa en vigor, estas fianzas se depositan en el organismo autonómico correspondiente, en el caso de que existiese. En la Comunidad de Madrid, el Grupo está adscrito al Régimen Concertado, por el cual tiene que depositar



el 90% de las fianzas adscritas a dicho régimen especial y no el 100% como sucede en las fianzas depositadas en Régimen General. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance consolidado adjunto las fianzas recibidas de arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance consolidado aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas. La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estos estados financieros intermedios consolidados, en consecuencia, las fianzas no se actualizan.

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen obligatoriamente en esta categoría. El concepto de negociación de instrumentos financieros generalmente refleja compras y ventas activas y frecuentes con el objetivo de generar una ganancia por las fluctuaciones a corto plazo en el precio o en el margen de intermediación.

Se considera que un activo financiero se posee para negociar, entre otros supuestos, cuando se origine o adquiera con el propósito de venderlo en el corto plazo (por ejemplo, valores representativos de deuda, cualquiera que sea su plazo de vencimiento, o instrumentos de patrimonio, cotizados, que se adquieren para venderlos en el corto plazo).

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 (al mantenerse en un modelo de gestión que incluye tanto mantener el activo con el objetivo de percibir los flujos de efectivo como su venta).

También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que se haya ejercitado la opción irrevocable.



Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Formará parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación.

Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriore, momento en que el importe, así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento



de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para el Grupo a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Deterioro de valor e incobrabilidad de activos financieros

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Si el activo financiero se encuentra garantizado, el cálculo del deterioro de valor se determina por el valor actual de los flujos que podrían resultar de la adjudicación, netos de los costes de adjudicación y venta, descontados al tipo de interés efectivo original. En la medida en que el activo financiero no estuviera garantizado, el Grupo aplica los mismos criterios a partir del momento en el que la adjudicación se considere probable.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Para los activos financieros a coste, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se



calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Baja de activos financieros

El Grupo dará de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiren o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando el activo financiero se dé de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determinará la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y formará parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, el Grupo 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.

4.4.2. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasificarán como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los principales pasivos financieros mantenidos por el Grupo corresponden a pasivos a vencimiento, remunerados o no, que el Grupo ha clasificado a efectos de su valoración en la categoría de “Pasivos financieros a coste amortizado”, valorándose inicialmente a su valor razonable y con posterioridad al reconocimiento inicial a su coste amortizado.

Pasivos financieros a coste amortizado

El Grupo clasificará todos los pasivos financieros en esta categoría 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:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado.



- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Estos pasivos financieros se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Estos pasivos financieros se valorarán posteriormente por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Fianzas recibidas

Los depósitos o fianzas recibidas en garantía de determinadas obligaciones, se valoran por el importe efectivamente recibido, que no difiere significativamente de su valor razonable.

Baja y modificaciones de pasivos financieros

El Grupo dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido, es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado. También dará de baja los pasivos financieros propios que adquiera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Si se produjese un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que estos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registrará la baja del pasivo financiero original y se reconocerá el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registrará una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que



se recogerá asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se dará de baja del balance. Cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajustará el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determinará aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, las condiciones de los contratos se considerarán sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiera al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

4.4.3. Instrumentos de patrimonio propio

Todos los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante figuran clasificados en la partida "Capital" del epígrafe "Fondos Propios" del Patrimonio Neto del balance consolidado adjunto. Dichos instrumentos se registran en el patrimonio neto por el importe nominal recibido neto de los costes directos de emisión los cuales se registran como menores reservas.

Las acciones propias que adquiera el Grupo se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 9).

4.4.4. Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

Este epígrafe del balance consolidado adjunto incluye el efectivo en caja y los depósitos a la vista en entidades de crédito.

Los descubiertos bancarios se clasifican en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo corriente del balance adjunto.

4.5. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

Las actividades del Grupo le exponen a los riesgos financieros derivados fundamentalmente de las variaciones de los tipos de interés. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de permutas financieras. El Grupo no utiliza instrumentos financieros derivados con fines especulativos,



con independencia de que en determinados casos pudieran no cumplirse las condiciones para poder aplicar la contabilidad de cobertura.

Los derivados se registran inicialmente a su coste de adquisición y posteriormente se realizan las correcciones valorativas necesarias para reflejar su valor razonable en cada momento, registrándose en el epígrafe “Inversiones financieras – Derivados” del activo del balance consolidado si son positivas y en el epígrafe “Deudas – Derivados” del pasivo del balance consolidado si son negativas.

Los beneficios o pérdidas de dichas fluctuaciones se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio, salvo en el caso de que los instrumentos derivados se hayan designado como instrumentos de cobertura contable y la cobertura sea altamente eficaz, en cuyo caso su contabilización es como sigue:

- Coberturas de flujos de efectivo: La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconocerá directamente en el patrimonio neto, en el epígrafe “Ajustes por cambios de valor” del Patrimonio Neto del balance consolidado. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajustará para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:
 - 1) La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
 - 2) El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

El ajuste reconocido en patrimonio neto se transferirá a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afecten al resultado del ejercicio consolidado.

Este tipo de cobertura corresponde a aquellos derivados contratados para convertir deuda financiera de tipo de interés variable a fijo.

4.6. Impuestos sobre beneficios.

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y del gasto por impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.



Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que el Grupo va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que el Grupo vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

La Sociedad Dominante el día 15 de julio de 2014 elevó a público mediante escritura su acuerdo de acogimiento al régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades definido en el artículo 8 apartado 2 de la Ley 11/2009 sobre SOCIMI.



Así mismo la Sociedad Dependiente, Carte S.L.U., el día 28 de febrero de 2024 elevó a público mediante escritura su acuerdo de acogimiento al régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades definido en el artículo 8 apartado 2 de la Ley 11/2009 sobre SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que regulan las SOCIMI, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán al tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. En caso de generarse bases imponibles negativas, no resultará de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los capítulos II, III y IV del título VI del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Con fecha 12 de julio de 2021 entró en vigor la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, en la cual se establece un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, siempre y cuando: (i) no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, o (ii) no se trate de rentas acogidas al período de reinversión. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

4.7. Ingresos y gastos.

Los criterios más significativos seguidos por el Grupo para el registro de sus ingresos y gastos son los siguientes:

Ingresos por ventas

El Grupo reconocerá 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).



Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

El reconocimiento de los descuentos y carencias de rentas se registran contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

Gastos

Se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

Ingresos y gastos por intereses y conceptos similares

Con carácter general se reconocen contablemente por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

Los dividendos se reconocen como ingresos en el momento en que el Grupo tiene derecho a percibirlos, es decir, cuando el órgano competente de las sociedades en las que se mantiene la inversión ha aprobado su distribución.

4.8. Provisiones y contingencias.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad Dominante diferencian entre:

- Provisiones: obligaciones existentes a la fecha de cierre surgidas como consecuencia de sucesos pasados, sobre los que existe incertidumbre en cuanto a su cuantía o vencimiento pero de las que es probable que puedan derivarse perjuicios patrimoniales para el Grupo y el importe de la deuda correspondiente se puede estimar de manera fiable.



- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran o no, uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control del Grupo y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

Los estados financieros intermedios consolidados recogen todas las provisiones significativas respecto a las que se estima que existe una alta probabilidad de que se tenga que atender la obligación. Se cuantifican en base a la mejor información disponible a la fecha de formulación de los estados financieros intermedios consolidados sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa teniendo en cuenta, si es significativo, el valor temporal del dinero.

Su dotación se realiza con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que nace la obligación (legal, contractual o implícita), procediéndose a su reversión, total o parcial, con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando las obligaciones dejan de existir o disminuyen.

No existen pasivos contingentes conocidos.

4.9. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se ha comprometido de manera demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores.

4.10. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.

En el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante adquirió un activo financiero al que está ligado un préstamo concedido por una entidad financiera. Este préstamo cuenta con una subvención de principal e intereses concedida por el Ministerio de Fomento.

El valor subvencionado por el Ministerio de Fomento se considera subvención no reintegrable, registrándose por el importe concedido, neto de su efecto impositivo, en el epígrafe "Subvenciones,



donaciones y legados recibidos” del patrimonio neto del balance consolidado adjunto. Por el contrario, aquellas subvenciones en las que aún no está acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos para su concesión y existen dudas sobre su recepción se consideran reintegrables, registrándose en el pasivo del balance consolidado.

Las subvenciones concedidas para compensar costes se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y en los mismos periodos en los que se devenguen los costes que financian.

4.11. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

Con carácter general, las operaciones con partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán 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.

No obstante, lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dinerada de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Se consideran partes vinculadas al Grupo a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad Dominante, 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 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 la que se incluyen los Administradores 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 consejo o directivo con la Sociedad Dominante, salvo cuando éste 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 Dominante.

4.12. Combinaciones de negocios.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición. El coste de una combinación de negocios se calcula según el valor razonable de los activos entregados, los instrumentos patrimoniales emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha del intercambio más el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deberá registrarse como un activo,



un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza, salvo que la contraprestación diera lugar al reconocimiento de un activo contingente que motivase el registro de un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. El proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se completa dentro del período de un año desde la fecha de la adquisición.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos o pasivos contingentes incurridos o asumidos como resultado de la transacción se valoran inicialmente a su valor razonable a la fecha de adquisición, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

El exceso de coste de adquisición respecto al valor razonable de los activos adquiridos y los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos adquiridos se reconoce un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

4.13. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

El Grupo presenta el balance consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

4.14. Información medioambiental.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, éste no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en



relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada respecto a información de cuestiones medioambientales.

4.15. Estado de flujos de efectivo consolidados.

En los estados de flujos de efectivo consolidados, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas del Grupo así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de 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.

4.16. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.

La actividad con instrumentos financieros expone al Grupo al riesgo de crédito, de mercado, de liquidez y fiscal.

4.16.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Grupo, es decir, la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo tras la valoración realizada de los instrumentos financieros.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	31.12.2024
Inversiones financieras a largo plazo	4.061.074,25	4.962.611,65
Inversiones financieras a corto plazo	12.322.977,31	484.680,82
Deudores comerciales	345.954,03	353.616,85
Otros deudores	80.799,17	79.446,79
Total	16.810.804,76	5.880.356,11

Actividades operativas



El posible riesgo de impago de arrendamientos de los inmuebles destinados a locales comerciales u oficinas está en la mayor parte de los casos, asegurado mediante avales que cubren la pérdida de rentas equivalentes al menos entre 1 y 6 mensualidades.

A 30 de junio de 2025 no ha habido ningún retraso de cuantía significativa en el pago de los arrendamientos de los inmuebles, que no estuviera garantizado mediante aval u otros tipos de garantías, bonificaciones o aplazamientos.

Actividades de inversión

Las inversiones financieras a corto y largo plazo recogen los derechos de cobro sobre la Agencia de la Vivienda Social (AVS), anteriormente el IVIMA, adquiridos en el ejercicio 2018, hasta junio de 2024. Las inversiones financieras a corto y largo plazo recogen principalmente el fondo de reserva de un préstamo con el Banco Santander (Nota 7), así como las fianzas de arrendamiento entregadas a la comunidad autónoma correspondiente cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

4.16.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés y el riesgo de inflación:

Riesgo de tipo de interés

La exposición del Grupo al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

El Grupo tiene suscritos contratos de permuta de tipos para mitigar el riesgo de tipo de interés (Nota 12), además de algunos contratos de préstamos a tipo fijo (22%).

Riesgo de inflación

Los contratos de arrendamiento recogen cláusulas de revisión de los alquileres en función de la evolución del IPC, por lo que este riesgo queda neutralizado.

4.16.3 Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito. Dado el carácter dinámico de la actividad del Grupo, el Departamento Financiero tiene como objetivo mantener la flexibilidad de financiación mediante el uso de una póliza de crédito con una entidad financiera.



La Dirección realiza un seguimiento de la gestión del circulante mediante la revisión periódica de las previsiones de tesorería para la corrección de las desviaciones que se vayan produciendo a lo largo del ejercicio. Este control va acompañado de un esfuerzo importante de toda la compañía en la gestión de los cobros pendientes.

La Sociedad Dominante tiene limitado estatutariamente el nivel de endeudamiento financiero neto a un 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la Sociedad Dominante, pudiendo superarlo hasta el 40%, siempre que concurran causas excepcionales o coyunturas de oportunidad que justifiquen dicha medida, pero por un plazo máximo de un año salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas. Este nivel de endeudamiento neto de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2025 es del 21,74% (a 31 de diciembre de 2024 del 14,22%) y el endeudamiento neto para el Grupo es del 22,12% (a 31 de diciembre de 2024 del 16,30%).

Por todo ello, el riesgo de liquidez del Grupo se considera bajo control.

4.16.4 Riesgo fiscal

Tal como se menciona en la Nota 4.6, las sociedades que conforman el Grupo están acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Según lo establecido en el art. 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, 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 de que los accionistas no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, calculado siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, la Sociedad Dominante no estaría cumpliendo con la misma, y, por tanto, se vería en la obligación de tributar bajo el régimen fiscal general, no siendo aplicable el de las SOCIMI.

5. Inmovilizado intangible

La composición y los movimientos habidos durante los 6 meses cerrados a 30 de junio de 2025 y el ejercicio anual cerrado a 31 de diciembre de 2024 incluidos en este epígrafe del balance consolidado adjunto han sido los siguientes:



	31.12.2024	Altas / Dotación	Combinaciones de negocio	30.06.2025
Coste				
Concesión administrativa	3.020.612,52	-	-	3.020.612,52
Fondo de Comercio	1.274.156,64	-	496.390,24	1.770.546,88
Total	4.294.769,16	-	496.390,24	4.791.159,40
Amortización Acumulada				-
Concesión administrativa	(1.591.688,89)	(110.412,36)	-	(1.702.101,25)
Fondo de Comercio	(1.030.700,13)	(6.634,41)	-	(1.037.334,54)
Total	(2.622.389,02)	(117.046,77)	-	(2.739.435,79)
Valor neto	1.672.380,14			2.051.723,62

	01.01.2024	Altas / Dotación	31.12.2024
Coste			
Concesión administrativa	3.020.612,52	-	3.020.612,52
Fondo de Comercio	1.274.156,64	-	1.274.156,64
Total	4.294.769,16	-	4.294.769,16
Amortización Acumulada			
Concesión administrativa	(1.370.864,17)	(220.824,72)	(1.591.688,89)
Fondo de Comercio	(903.284,37)	(127.415,76)	(1.030.700,13)
Total	(2.274.148,54)	(348.240,48)	(2.622.389,02)
Valor neto	2.020.620,62		1.672.380,14

La concesión administrativa recoge el derecho de superficie sobre un inmueble en Mercamadrid para la explotación directa o para la cesión en arrendamiento. El derecho está vigente hasta enero de 2032. Este activo computa dentro de los inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento a los efectos de la Ley 11/2009.

La concesión administrativa está en garantía hipotecaria de un préstamo concedido por una entidad financiera (Nota 12).

El fondo de comercio de inicio del período surgió por la operación de fusión por absorción por parte de la Sociedad Dominante a la sociedad Brumana, S.A. realizada en el ejercicio 2016 y la fusión por absorción de la Sociedad Dominante a la sociedad Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. en el ejercicio 2017. La unidad generadora de efectivo a la que se asignó el fondo de comercio corresponde a los inmuebles absorbidos de Brumana, S.A. y Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., respectivamente.

Así mismo, en el primer semestre del ejercicio 2025 se ha generado un nuevo fondo de comercio por la operación de fusión por absorción por parte de la sociedad pendiente Barajas Retail Parks, S.A.U. por importe de 496.390,24 euros. La unidad generadora de efectivo a la que se ha asignado el fondo de comercio corresponde a los inmuebles de Barajas Retail Parks, S.A.U.



El fondo de comercio se ha estado amortizando a 10 años hasta el cierre del ejercicio 2024. Las combinaciones de negocios por las que se han generado los diferentes fondos de comercio se corresponden con operaciones en las que fundamentalmente se han adquirido activos inmobiliarios y, por ello, estos fondos de comercio se han asignado a dichos activos. Durante el ejercicio 2025 la Dirección de la Sociedad Dominante ha realizado un análisis sobre esta situación, concluyendo que los fondos de comercio deben amortizarse al mismo ritmo que los activos inmobiliarios a los que están vinculados (50 años). Este cambio de estimación se aplicará de forma prospectiva.

Correcciones valorativas por deterioro

En base al valor obtenido en las tasaciones realizadas por un experto independiente, el Grupo no ha registrado deterioro de valor de la concesión administrativa en los ejercicios 2025 y 2024.

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos durante los 6 meses cerrados a 30 de junio de 2025 y el ejercicio anual cerrado a 31 de diciembre de 2024 incluidos en este epígrafe del balance consolidado adjunto han sido los siguientes:

	31.12.2024	Altas / Dotación	Traspaso	Bajas / Reversión	Combinaciones de negocio	30.06.2025
Coste						
Terrenos	107.354.785,48	-	-	(3.671.444,14)	11.608.057,77	115.291.399,11
Construcciones	56.689.751,29	62.625,38	354.110,94	(1.649.417,95)	10.623.114,41	66.080.184,07
Inversiones inmobiliarias en curso	282.228,86	575.514,40	(354.110,94)	(76.915,01)	-	426.717,31
Total	164.326.765,63	638.139,78	-	(5.397.777,10)	22.231.172,18	181.798.300,49
Amortización Acumulada						
Construcciones	(6.511.348,21)	(587.686,36)	-	289.793,94	(353.727,08)	(7.162.967,71)
Total	(6.511.348,21)	(587.686,36)	-	289.793,94	(353.727,08)	(7.162.967,71)
Deterioro	(11.244.006,33)	(47.000,00)	-	1.147.086,75	-	(10.143.919,58)
Valor neto	146.571.411,09				21.877.445,10	164.491.413,20

	01.01.2024	Altas / Dotación	Traspaso	Bajas / Reversión	31.12.2024
Coste					
Terrenos	103.872.586,56	15.192.365,39	31.868,43	(11.742.034,90)	107.354.785,48
Construcciones	49.954.778,68	9.261.392,28	1.276.106,92	(3.802.526,59)	56.689.751,29
Inversiones inmobiliarias en curso	802.687,95	801.210,59	(1.307.975,35)	(13.694,33)	282.228,86
Total	154.630.053,19	25.254.968,26	-	(15.558.255,82)	164.326.765,63
Amortización Acumulada					
Construcciones	(5.792.315,54)	(1.014.019,28)	-	294.986,61	(6.511.348,21)
Total	(5.792.315,54)	(1.014.019,28)	-	294.986,61	(6.511.348,21)
Deterioro	(13.000.819,85)	(410.363,87)	-	2.167.177,39	(11.244.006,33)
Valor neto	135.836.917,80				146.571.411,09

En el primer semestre de 2025, las altas por combinación de negocios se corresponden con los activos inmobiliarios en la adquisición y posterior fusión de la sociedad Carte, S.A.U. por importe de 7.518.000 euros y en la adquisición de la sociedad Barajas Retail Parks, S.A.U., propietaria del Parque Comercial Las Rejas, ubicado en el noreste de Madrid, por importe de 14.341.000 euros.



Adicionalmente, el resto de las altas del primer semestre de 2025 por 635.588,96 euros se corresponden con la reforma de algunos inmuebles situados en Víctor de la Serna 26, Ayala 101 y Goya 5-7.

Las bajas del primer semestre de 2025 se corresponden a la desinversión de los inmuebles situados en Puerto de Balbarán 45, Concepción Jerónima 29, Guzmán el Bueno 28 y Corregidor Diego Valderrábano 25, todos ellos situados Madrid. Estas bajas, además de los correspondientes movimientos en las cuentas de Terrenos y Construcciones, han motivado la cancelación de los préstamos hipotecarios a los que estaban asociados (224.509,80 euros, 375.611,31 euros, 350.327 euros y 404.817,47 euros, respectivamente (Nota 12)).

La venta de los inmuebles en el primer semestre de 2025 ha generado un beneficio total por importe de 530.496,62 euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Resultados por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los movimientos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2024 tuvieron su origen en la compra por parte de la Sociedad Dominante de los inmuebles situados en calle Golfo de Salónica, en calle Melilla 8 y en Parque Comercial Río Norte, todos ellos en Madrid. Además, se produjo la desinversión de los locales comerciales ubicados en la calle Gran Vía 43 en Salamanca y de los activos inmobiliarios situados en las calles Augusto Figueroa 31, Lagasca 80, General Álvarez de Castro 26 y Duque de Rivas 4 en Madrid. La baja de los locales comerciales de Augusto Figueroa y Lagasca, además de los correspondientes movimientos en las cuentas de Terrenos y Construcciones, han motivado la reducción de los préstamos hipotecarios a los que estaban asociados (505.756,88 euros y 328.475,92 euros, respectivamente (Nota 12)).

La venta en el primer semestre de 2024 del inmueble en la calle Gran Vía, 43 de Salamanca por parte de la Sociedad Dominante generó una pérdida por importe de 149.879,65 euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada adjunta.

Por parte de la sociedad dependiente Carte, S.L.U. (anteriormente denominada Marco Residencial, S.L.U.) no habido movimiento en las inversiones inmobiliarias durante el primer semestre de 2025, si bien durante el ejercicio 2024 tuvo lugar la inversión de en 70 fincas, por importe de 13.459.000 euros, subrogándose y adquiriendo préstamos hipotecarios por importe de 824.723,13 euros.

Todos los inmuebles vendidos en el primer semestre de 2025 y en el ejercicio 2024 han cumplido con el periodo de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años, por lo que no se ha requerido ningún tipo de regularización a efectos del impuesto sobre sociedades, a excepción de las



plusvalías/minusvalías fiscales que se habrían generado con anterioridad a la aplicación del régimen SOCIMI (Nota 13).

Como consecuencia de la aplicación del régimen de neutralidad fiscal en la fecha de adquisición de los inmuebles de Gran Vía, 43 en Salamanca, Lagasca, 80 en Madrid y Duque de Rivas, 4 en Madrid, los cuales se adquirieron a través de fusión por absorción, dichos activos conservaban el valor fiscal que tenían en la transmitente. Por ello, se produjo un ajuste en la base imponible tributable (Nota 13).

Determinadas inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas, cuyos valores netos contables ascienden a 136.590.624,34 y 1.324.507,44 euros (118.932.328,50 y 1.443.782,73 euros en 2024), respectivamente, están en garantía hipotecaria de diversos préstamos concedidos por entidades financieras cuyo importe adeudado a 30 de junio de 2025 asciende al total de deuda financiera de 61.015.820,67 euros (52.239.840,11 euros en 2024).

El detalle de tipos de inversiones inmobiliarias y su destino comercial se encuentra detallado en el Anexo II.

Contratos de arrendamientos

El importe de la cifra de negocio del Grupo se corresponde a ingresos por alquileres de los activos inmobiliarios.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Euros	30.06.2025	31.12.2024
Hasta un año	9.497.567,11	9.399.559,35
Entre uno y cinco años	25.123.152,45	27.542.408,46
Más de cinco años	52.927.163,97	22.993.073,84
Total	87.547.883,54	59.935.041,65

Correcciones valorativas por deterioro

En base al valor obtenido en las tasaciones realizadas por experto independiente, el Grupo ha registrado en el primer semestre de 2025 deterioros de valor de los activos inmobiliarios por importe de 47.000 euros (410.363,87 euros en 2024, 213.414,52 euros en el primer semestre de 2024), así como reversiones de deterioro por valor 465.162,42 euros (919.389,49 euros en 2024, 400.050,98 euros en el primer semestre de 2024), lo que genera una reversión de deterioro neto de 418.162,42 euros registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Deterioros y pérdidas”. Por otro lado, se reduce parte de la dotación de deterioro por la baja de inmuebles en el primer semestre de 2025 por importe de 681.924,33 (1.247.787,90 en 2024). Los



Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen deterioros adicionales en las diferentes inversiones inmobiliarias al cierre del primer semestre del ejercicio 2025.

Tributos

Los tributos que gravan el uso de los inmuebles son satisfechos por los arrendatarios. Aquellos que gravan la titularidad de los inmuebles son satisfechos por el arrendador sin perjuicio de su posible repercusión al arrendatario en el caso del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Seguros

El Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Compromisos firmes de compra y venta de inmuebles

El Grupo no tiene compromisos firmes de compra y de venta de inmuebles a 30 de junio de 2025, excepto lo indicado en la Nota 20.

7. Activos financieros

La información de los instrumentos financieros del activo del balance consolidado a largo plazo, clasificados por categorías es:

Activos financieros a largo plazo		Clases					
		Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
		30.06.25	31.12.24	30.06.25	31.12.24	30.06.25	31.12.24
Categorías	Activos financieros a coste	-	-	-	-	-	-
	Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	600.000,00	600.000,00	189.816,56	278.094,57	789.816,56	878.094,57
	Activos financieros a coste amortizado	-	-	2.495.315,49	3.555.973,00	2.495.315,49	3.555.973,00
	Activos financieros a coste amortizado - Fianzas	-	-	1.375.942,20	1.128.544,08	1.375.942,20	1.128.544,08
	Total	600.000,00	600.000,00	4.061.074,25	4.962.611,65	4.661.074,25	5.562.611,65

La información de los instrumentos financieros del activo del balance consolidado a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes y los saldos con administraciones públicas, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

Activos financieros a corto plazo		Clases					
		Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
		30.06.25	31.12.24	30.06.25	31.12.24	30.06.25	31.12.24
Categorías	Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.	2.624.293,53	85.593,54	-	-	2.624.293,53	85.593,54
	Activos financieros a coste amortizado	-	-	12.749.730,51	917.744,46	12.749.730,51	917.744,46
	Total	2.624.293,53	85.593,54	12.749.730,51	917.744,46	15.374.024,04	1.003.338,00

Otras inversiones en Instrumentos de patrimonio

Participación en Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A.

La Sociedad Dominante tomó en noviembre de 2021 su primera iniciativa relacionada con políticas Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG o ESG por sus siglas en inglés) con la entrada por 300.000 euros en el capital de Primero H Activos, S.L. La SOCIMI adquiere viviendas granulares



(nunca edificios) para alquilarlos a fundaciones y ONGs que luchan contra el sinhogarismo en España, siendo esas organizaciones las que proporcionan la vivienda a la persona o familia sin hogar para que salga de los albergues públicos o, directamente, de la calle. ASOCIMI, donde la Sociedad Dominante ostenta la Vicepresidencia y es fundadora de la asociación, ha liderado esta iniciativa.

Denominación	Domicilio		Actividad					
Primero H Inversión Social SOCIMI S.A	C/ Frómista, 11 28009 - Madrid		La adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones.					

Denominación	Ejercicio	% part.	Capital	Reservas	Rdo. Explotación	Rdo. Ejercicio	Total Patrimonio Neto	Valor participación
Primero H Inversión Social SOCIMI S.A. (**)	2.024	6,00%	5.000.000	(9.178)	(23.845)	(22.285)	4.889.688	300.000
(**) Datos extraídos de las CCAA no auditadas del ejercicio terminado a 31.12.2024.								

Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A. cotiza en el mercado alternativo denominado Portfolio Stock Exchange. El Grupo ha valorado su participación a su coste de adquisición dado que no difiere sustancialmente de su valor patrimonial.

Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A. realizó una ampliación de capital en el ejercicio 2024, resultando un Capital de 5.000.000 euros, por lo que el porcentaje de participación del Grupo a 31.12.2024 disminuyó a un 6,00%, no considerándose, por tanto, empresa asociada.

Participación en Techo Hogar SOCIMI, S.L.

Con fecha 24 de julio de 2023 se formalizó en escritura pública la participación de la Sociedad Dominante en el capital social de Techo Hogar SOCIMI, S.L., asumiendo 300.000 nuevas participaciones sociales de 1 euros de valor cada una de ellas, totalmente desembolsadas.

Denominación	Ejercicio	% part.	Capital	Reservas	Rdo. Explotación	Rdo. Ejercicio	Total Patrimonio Neto	Valor participación
Techo Hogar SOCIMI, S.L. (*)	2.024 (5 meses)	0,75%	39.827.038,00	(1.169,11)	535.717,73	430.467,84	40.634.357,20	300.000,00
Techo Hogar SOCIMI, S.L. (**)	2.024	0,76%	39.299.399,00	(1.044,02)	535.717,73	625.515,48	40.187.300,31	300.000,00

(*) Datos extraídos de las CCAA auditadas por E&Y del ejercicio terminado a 31.07.2024.

(**) Datos extraídos de las CCAA auditadas por E&Y del ejercicio de cinco meses terminado a 31.12.2024.

Denominación	Domicilio		Actividad					
Techo Hogar SOCIMI, S.L.	C/ Puenteareas, 18 28002 - Madrid		La adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento y tenencia de participaciones en otras entidades					

Techo Hogar SOCIMI, S.L. cotiza en el mercado organizado de valores BME Growth. El Grupo ha valorado su participación a su coste de adquisición dado que no difiere sustancialmente de su valor patrimonial.



Créditos, derivados y otros

La composición al cierre del ejercicio en este apartado del balance consolidado, excluyendo los saldos con Administraciones Públicas, es el siguiente:

	30.06.2025	31.12.2024
Inversiones a largo plazo		
Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)	911.974,27	966.474,86
Fondo de reserva préstamo Santander (Nota 12)	1.583.341,22	2.589.498,14
Depósitos y fianzas	1.375.942,20	1.128.544,08
Activos por derivados financieros a largo plazo, instrumentos de cobertura	189.816,56	278.094,57
Total	4.061.074,25	4.962.611,65
Inversiones a corto plazo		
Clientes y deudores	423.961,68	433.063,64
Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)	126.181,52	126.181,52
Fondo de reserva préstamo Santander (Nota 12)	12.048.385,32	223.530,55
Depósitos y fianzas	90.200,00	90.200,00
Otros activos financieros	61.001,99	44.768,75
Total	12.749.730,51	917.744,46

Activo financiero Parla

En el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria aparejada al mismo conferido por la Agencia de la Vivienda Social (AVS), anteriormente el IVIMA, cuya propiedad ha sido transferida a dicho organismo al final del plazo de arrendamiento en junio de 2024. Este activo estaba gravado con una hipoteca a favor del Banco Santander por un préstamo con vencimiento en julio de 2033 (Nota 12). A su vez el préstamo con el Banco Santander tiene ligado una subvención por parte del Ministerio de Fomento por el 40% de las cuotas a pagar del préstamo con el Banco Santander. Adicionalmente, dado que la renta periódica a cobrar de la AVS, actualizable anualmente por el IPC, vencía en junio de 2024 y el préstamo con el Banco Santander vence en julio de 2033, de la cuota mensual pagada por la AVS a la Sociedad Dominante, el Banco de Santander ha ido reteniendo un importe parcial para dotar el fondo de reserva del préstamo, de tal forma que dicho fondo de reserva en el momento del vencimiento de la renta periódica de la AVS en junio de 2024 tuviera un saldo equivalente al principal del préstamo pendiente de pago al Banco Santander a dicha fecha. Este activo, por sus características de renta y transferencia de la propiedad se ha registrado como un activo financiero, valorándose inicialmente por su valor de adquisición y revisando su valoración de acuerdo con su coste amortizado. Los intereses devengados se han contabilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

El activo financiero de Parla generaba un tipo de interés efectivo resultado de actualizar las rentas futuras a cobrar de la AVS al valor de adquisición del activo que ascendió a 3.865.880,88 euros. No hay intereses devengados por este activo financiero el 30 de junio de 2025, registrados en el epígrafe de ingresos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (27.776,83 euros



en 2024). El detalle del movimiento de estos activos durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	31.12.2024	Altas	Bajas	Traspasos	30.06.2025
Inversiones a L/P					
Derecho cobro Ministerio de Fomento	966.474,86	-	-	(54.500,59)	911.974,27
Fondo de reserva préstamo Santander	2.589.498,14	-	-	(1.006.156,92)	1.583.341,22
Inversiones a C/P					
Derecho cobro Ministerio de Fomento	126.181,52	-	(54.500,59)	54.500,59	126.181,52
Fondo de reserva préstamo Santander	223.530,55	19.175.159,60	(8.356.461,75)	1.006.156,92	12.048.385,32
Total	3.905.685,07	19.175.159,60	(8.410.962,34)	-	14.669.882,33

	01.01.2024	Altas	Ing finan	Bajas	Traspasos	31.12.2024
Inversiones a L/P						
Derecho cobro Ministerio de Fomento	441.731,63	632.570,60	-	-	(107.827,37)	966.474,86
Fondo de reserva préstamo Santander	-	439.302,77	-	(124.816,93)	2.275.012,30	2.589.498,14
Inversiones a C/P						
Activo financiero Parla	417.499,18	-	27.776,83	(445.276,01)	-	-
Derecho cobro Ministerio de Fomento	106.415,94	19.765,58	-	(107.827,37)	107.827,37	126.181,52
Fondo de reserva préstamo Santander	2.744.677,74	-	-	(246.134,89)	(2.275.012,30)	223.530,55
Total	3.710.324,49	1.091.638,95	27.776,83	(924.055,20)	-	3.905.685,07

El préstamo recibido del Santander de 19.000.000 (Nota 12) fue depositado en el fondo de reserva, encontrándose disponible a cierre de junio de 2025.

Depósitos y fianzas

Tal como se dispone en la Nota 4.4.1, estas fianzas se encuentran asociadas a los contratos de arrendamiento con lo que el vencimiento de las mismas está asociado al vencimiento de los correspondientes contratos (Nota 12). El detalle del movimiento de los depósitos y fianzas producido durante el ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

	31.12.2024	Altas	Bajas	Combinaciones de negocio	30.06.2025
Depósitos y fianzas	1.218.744,08	111.869,51	(4.306,24)	139.834,85	1.466.142,20
Total	1.218.744,08	111.869,51	(4.306,24)	139.834,85	1.466.142,20

	01.01.2024	Altas	31.12.2024
Depósitos y fianzas	1.356.155,44	87.970,74	1.218.744,08
Total	1.356.155,44	87.970,74	1.218.744,08

El saldo de la cuenta de domiciliación de las cuotas o intereses del préstamo con ABANCA es indisponible hasta que se verifica el pago mensual del mismo de las rentas de los activos en garantía, lo que sucede en los diez primeros días de cada mes, traspasándose, entonces, el saldo restante a una cuenta con plena disponibilidad.

Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los activos financieros del Grupo incluidos en los epígrafes "Inversiones financieras a largo y corto plazo", con vencimiento en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:



	Depósitos y fianzas	Otros activos financieros	Total a 30.06.2025
Hasta 1 año	91.280,00	12.659.530,51	12.750.810,51
Entre 1 y 2 años	174.216,58	539.528,63	713.745,21
Entre 2 y 3 años	58.532,76	349.712,07	408.244,83
Entre 3 y 4 años	74.744,88	349.712,07	424.456,95
Entre 4 y 5 años	158.061,16	349.712,07	507.773,23
Más de 5 años	909.306,82	1.096.467,21	2.005.774,03
Total	1.466.142,20	15.344.662,56	16.810.804,76

	Depósitos y fianzas	Otros activos financieros	Total a 31.12.2024
Hasta 1 año	90.200,00	917.744,46	1.007.944,46
Entre 1 y 2 años	117.575,19	627.806,64	745.381,83
Entre 2 y 3 años	113.404,39	349.712,07	463.116,46
Entre 3 y 4 años	136.151,30	349.712,07	485.863,37
Entre 4 y 5 años	121.136,00	349.712,07	470.848,07
Más de 5 años	640.277,20	2.157.124,72	2.797.401,92
Total	1.218.744,08	4.751.812,03	5.970.556,11

Clientes y deudores

El epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” del balance consolidado adjunto corresponde a importes a cobrar por los alquileres de los activos inmobiliarios en arrendamiento. Según se establece en los contratos con los inquilinos, el alquiler se cobra en los primeros días del mes.

El movimiento de la provisión por deterioro de clientes de dudoso cobro ha sido la siguiente:

Provisión clientes de dudoso cobro	30.06.2025	31.12.2024
Saldo inicial	48.672,52	91.195,90
Dotación	100.790,34	281.516,18
Aplicación / Incobrable	(2.276,12)	(194.802,97)
Reversión	(52.876,20)	(129.236,59)
Saldo final	94.310,54	48.672,52

A fecha 30 de junio de 2025, el Grupo ha registrado el deterioro neto de clientes incobrables por importe de 47.388,32 euros en el epígrafe “Otros gastos de explotación - Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.



8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La composición de este epígrafe a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	31.12.2024
Efectivo en caja	1.006,83	1.340,98
Cuentas corrientes a la vista	3.997.025,56	19.557.572,36
Total	3.998.032,39	19.558.913,34

No existe ninguna restricción para la libre disposición de los saldos que figuran en este epígrafe del balance consolidado.

9. Fondos propios

Capital suscrito

El capital de la Sociedad Dominante asciende a 96.079.760 euros y está compuesto por 9.607.976 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, que se encuentra totalmente suscrito y desembolsado a cierre del ejercicio. Todas las acciones están admitidas a cotización en el BME MTF Growth.

Con fecha 20 de febrero de 2025 la Sociedad ha hecho efectiva la emisión y puesta en circulación de 404.147 nuevas acciones ordinarias, como consecuencia del aumento de capital por aportaciones no dinerarias de la totalidad de las acciones de la sociedad Carte, S.A., en base a los acuerdos aprobados en la Junta General Extraordinaria celebrada el 18 de diciembre de 2024.

A fecha de 30 de junio de 2025 la Sociedad Dominante tiene 760 accionistas (716 accionistas a 31 de diciembre de 2024).

A fecha de 30 de junio de 2025 en la Sociedad Dominante sólo hay un accionista que supera el 5%, Onchena, S.L.U. con el 5,31% del accionariado.

Al 30 de junio de 2025 los Administradores de la Sociedad Dominante cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 1% son los siguientes:

Nombre y apellidos	% Part. Capital	Nº acciones
Onchena, S.L.U.	5,31%	510.160
Torrealba y Bezares, S.L.	2,41%	231.355
Jesús Martínez-Cabrera Peláez	1,50%	144.062
Total	9,22%	885.577

Tal como se dispone en el artículo 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, las sociedades que se encuentren reguladas bajo la norma anterior deberán contar con un



capital mínimo de 5 millones de euros. A 30 de junio de 2025 la Sociedad Dominante cumple con el requisito mencionado para que se le pueda aplicar el régimen fiscal especial.

Reservas

En el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado que forma parte de los estados financieros intermedios consolidados se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante los períodos de 2025 y 2024 en este subepígrafe del balance consolidado adjunto. A continuación, se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

	31.12.23	Distribución resultado	Operaciones acciones propias	31.12.24	Distribución resultado	Operaciones acciones propias	30.06.2025
Reserva legal	1.124.509,72	336.744,88	-	1.461.254,60	432.935,52	-	1.894.190,12
Reservas voluntarias	38.793,30	-	25.461,63	64.254,93	68.612,95	17.221,80	150.089,68
Reservas sociedades consolidadas	-	-	-	-	7.623,66	-	7.623,66
Total	1.163.303,02	336.744,88	25.461,63	1.525.509,53	509.172,13	17.221,80	2.051.903,46

Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva sólo puede utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para esta finalidad y mientras no supere el 20% del capital social, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con el artículo 6, apartado 3, de la Ley 11/2009 por la que se regulan las SOCIMI's, *“La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder el 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior”*.

Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

Reservas en sociedades consolidadas

Las Reservas en sociedades consolidadas a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

Sociedad dependiente	30.06.25	31.12.24
CARTE, S.L.U.	7.623,66	-
Total	7.623,66	-

Prima de emisión



La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2025 y 2024 en este epígrafe del balance consolidado adjunto han sido los siguientes:

	31.12.2023	Devolución	31.12.2024	Ampliación	30.06.2025
Prima de emisión	14.499.251,70	(1.033.651,91)	13.465.599,79	1.665.090,00	15.130.689,79

La prima de emisión es de libre disposición. Las bajas por devolución de la prima de emisión corresponden a dividendos pagados a los accionistas (Nota 3).

Acciones propias

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2024 con acciones propias de la Sociedad Dominante han sido los siguientes:

	Número de acciones	Euros	Precio medio	% capital
A 31 de diciembre de 2023	19.028	246.902,16	12,976	0,20%
Adquisiciones	2.747	63.437,44	23,093	0,03%
Enajenaciones	(6.670)	(92.827,60)	13,917	-0,07%
A 31 de diciembre de 2024	15.105	217.512,00	14,400	0,16%
Adquisiciones	10.539	177.451,40	16,838	0,11%
Enajenaciones	(14.721)	(223.472,30)	15,181	-0,15%
A 30 de junio de 2025	10.923	171.491,10	15,700	0,11%

La Junta General de Accionistas a fecha 12 de mayo de 2016 autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para que pueda adquirir, a título oneroso hasta el límite legalmente establecido, acciones de la Sociedad Dominante que estén totalmente desembolsadas, con el fin de poder poner a disposición del proveedor de liquidez la cantidad de acciones que las autoridades del mercado consideren y propiciar la liquidez de los títulos.

El resultado a cierre de 30 de junio de 2025 obtenido en las transacciones de acciones propias por la Sociedad Dominante ascendió a un beneficio de 17.221,8 euros (25.461,63 en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024), que se ha registrado en el epígrafe "Otras Reservas" del Patrimonio Neto.

10. Ajustes por cambio de valor

El reflejo en el patrimonio neto de la evolución del valor de los derivados se recoge en el siguiente cuadro de movimientos:

	31.12.2024	Altas	Transferencia a resultados	30.06.2025
Derivado (permuta tipo de interés)	278.094,57	(481,28)	(87.796,73)	189.816,56



	01.01.2024	Altas	Transferencia a resultados	31.12.2024
Derivado (permuta tipo de interés)	644.535,52	19.292,67	(385.733,62)	278.094,57

El valor de los derivados dados de alta en la Sociedad Dominante por la refinanciación alcanzada durante el ejercicio 2017 (Nota 12) están registrados a su valor razonable a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024.

11. Subvenciones, donaciones y legados

El reflejo en el patrimonio neto de la evolución del valor de las subvenciones se recoge en el siguiente cuadro de movimientos:

	31.12.24	Altas	Transferencia a resultados	30.06.25
Subvención (Ministerio Fomento)	616.427,74	21.095,25	(35.908,44)	601.614,55

	01.01.2024	Altas	Transferencia a resultados	31.12.2024
Subvención (Ministerio Fomento)	99.324,40	652.336,18	(135.232,84)	616.427,74

En el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria aparejada al mismo, conferido por la Agencia de la Vivienda Social (AVS), anteriormente el IVIMA, cuya propiedad ha sido transferida a dicho organismo al final del plazo de arrendamiento en junio de 2024. Este derecho estaba gravado con una hipoteca para garantizar un préstamo frente al Banco Santander con vencimiento en julio de 2033 (Nota 12). A su vez el préstamo con el Banco Santander tiene ligado una subvención por parte del Ministerio de Fomento por el 40% de las cuotas a pagar del préstamo con el Banco Santander. El importe registrado en el patrimonio neto bajo el epígrafe de “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” se corresponde con el 40% del principal a pagar en las cuotas del préstamo con el Banco Santander. En el ejercicio 2024 la Sociedad Dominante decidió no cancelar anticipadamente este préstamo a junio de 2024, como inicialmente había previsto, y mantenerlo hasta julio de 2033 al objeto de beneficiarse de la subvención del 40% del principal del préstamo, por lo reconoció 652.336,18 euros de subvención directamente en el patrimonio neto consolidado. En primer semestre del ejercicio 2025 el ingreso por subvención ascendió a 35.908,44 euros, registrado en el epígrafe “Otros ingresos de explotación – Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio”. El ingreso por subvención se va imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada hasta el vencimiento del préstamo. Adicionalmente, los intereses subvencionados por el Ministerio de Fomento ascendieron a 20.009,57 euros a junio de 2025, registrados en el epígrafe “Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De terceros”.



12. Pasivos financieros

La composición de estos epígrafes del balance consolidado adjunto, excluyendo los saldos con Administraciones Públicas, es la siguiente:

	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto Plazo	Saldo 30.06.2025
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos hipotecarios	57.299.630,01	3.360.667,67	60.660.297,68
Préstamo ligado activo financiero Parla	2.315.134,34	280.255,02	2.595.389,36
Saldo dispuesto pólizas de crédito	506,64	-	506,64
Otros pasivos financieros			
Depósitos y fianzas	2.277.838,20	-	2.277.838,20
Otros	162.294,00	20.278,83	182.572,83
Dividendo activo a pagar	-	559.874,33	559.874,33
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	827.947,78	827.947,78
Total	62.055.403,19	5.049.023,63	67.104.426,82

	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto Plazo	Saldo 31.12.2024
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos hipotecarios	45.762.786,82	3.745.289,96	49.508.076,78
Préstamo ligado activo financiero Parla	2.456.569,98	275.070,93	2.731.640,91
Saldo dispuesto pólizas de crédito	-	122,42	122,42
Otros pasivos financieros			
Depósitos y fianzas	2.035.137,31	-	2.035.137,31
Otros	182.832,00	25.955,70	208.787,70
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	2.097.079,66	2.097.079,66
Total	50.437.326,11	6.143.518,67	56.580.844,78

Todos los pasivos financieros se han clasificado a efectos de su valoración como pasivos financieros a coste amortizado.

El Grupo cuenta con diversos préstamos con garantía hipotecaria con las siguientes condiciones:

- Préstamo concedido por Bankinter en mayo de 2016 por un principal de 9 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal desde junio de 2020 hasta junio de 2021, con amortización mensual hasta mayo de 2032 y con un tipo variable referenciado al Euribor a 12 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados a 30 de junio de 2025 ascienden a 129.382,98 euros (366.793,80 euros en 2024). La garantía hipotecaria de este préstamo gravaba el inmueble situado en la calle Sagasta 24 (Madrid). Este préstamo ha sido cancelado en 2025.
- Préstamo concedido por Bankia (actualmente CaixaBank) en agosto de 2016 por un principal de 3,6 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal hasta



agosto de 2019, con amortización mensual hasta julio de 2031 y con un tipo de variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados a junio de 2025 ascienden a 41.626,28 euros (119.775,84 euros en 2024). La garantía hipotecaria de este préstamo gravaba el inmueble situado en la calle Goya 5-7 (Madrid). Este préstamo ha sido cancelado en 2025.

- Préstamo concedido por Abanca: tras la fusión de la absorbida Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., en el balance de la Sociedad Dominante se integraron diversos préstamos los cuales fueron refinanciados con fecha 30 de noviembre de 2017 con un único préstamo con la entidad Abanca. El importe de principal del nuevo préstamo asciende a 19 millones de euros, con un período de carencia de pago del principal desde junio de 2020 hasta junio de 2021, con amortizaciones mensuales hasta diciembre de 2032 y un tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR a 12 meses más 1 punto porcentual. Los intereses devengados en el ejercicio 2024 ascienden a 219.226,46 euros (640.321,57 euros en 2024). La garantía hipotecaria de este préstamo corresponde a varios inmuebles situados en Madrid, Vizcaya, Badajoz, Orense y Palencia.
- Préstamos procedentes de la fusión con ÚNICA (14,4 millones de euros): préstamos hipotecarios firmados con diversas entidades de crédito de reconocido prestigio (Caixa Bank, Laboral Kutxa, Sabadell y Bankinter), los cuales se concedieron desde el ejercicio 2015 y con vencimiento a partir del ejercicio 2030. Estos préstamos están garantizados con prácticamente la totalidad de los locales procedentes de la fusión con ÚNICA. Los tipos de interés que han devengado los préstamos anteriores a junio de 2025 han oscilado entre el 1,5% y 5,77%, habiéndose devengado un importe por gasto por intereses de 161.306,74 euros (374.498,47 euros en 2024). Han sido cancelados 3 préstamos de Bankinter, Caixabank y Banco Santander, respectivamente, en 2025.
- Préstamo procedente de la fusión con Barajas Retail Parks, S.A.U. (6 millones de euros), concedido por Abanca en el ejercicio 2019 y con amortización mensual hasta agosto de 2031. Este préstamo está garantizado con el inmueble procedente de la fusión correspondiente al Parque Comercial Las Rejas, ubicado en el noreste de Madrid. El tipo de interés que devenga el préstamo es variable referenciado al Euribor a 12 meses más 1.75 puntos porcentuales. Los intereses devengados a junio de 2025 ascienden a 98.961,86 euros.
- Préstamo concedido por Abanca en junio de 2023 por un principal de 3 millones de euros, con amortización mensual hasta el 30 de junio de 2031 y con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1.50 puntos porcentuales. Los intereses devengados a junio de 2025 ascienden a 61.149,53 euros (155.443,68 euros en 2024). La garantía hipotecaria de este préstamo grava tres inmuebles situados en la calle Goya 5-7 (Madrid), con Marqués de Zurgena.
- Préstamo concedido por Abanca en febrero de 2024 por un principal de 5,9 millones de euros, con amortización mensual con vencimiento en 2032 y con un tipo de interés variable



referenciado al Euribor a 6 meses más 1.50 puntos porcentuales. Los intereses devengados a junio de 2025 ascienden a 126.872,41 euros (235.800,19 euros). La garantía hipotecaria de este préstamo grava un inmueble situado en Parque Comercial Río Norte de Alcobendas (Madrid).

- Préstamo concedido por Abanca en octubre de 2024 por un principal de 6 millones de euros, con amortización mensual con vencimiento en 2032 y con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1.50 puntos porcentuales. Los intereses devengados a junio de 2025 ascienden a 131.622,99 euros (34.200 euros en 2024). La garantía hipotecaria de este préstamo grava tres inmuebles situados en la calle Magallanes, 3, en la calle Goya, 7, y en la calle Goya 5, todos ellos en Madrid.
- Préstamo subrogado el 5 de abril de 2024 de 824.723,13 euros, concedido por Laboral Kutxa, procedente de la compra de 4 inmuebles situados en calle del Gobernador (Madrid), calle del Marqués de Mondéjar (Madrid), calle Suero de Quiñones (Madrid) y calle Puerto Rico (Madrid), propiedad de Carte, S.L.U. (anteriormente Marco Residencial, S.L.U), con garantía hipotecaria y vencimiento el 30 de mayo de 2038, con amortización mensual, siendo la revisión del tipo de interés con periodicidad anual, el índice de referencia EURIBOR a 12 meses y un diferencial de 1,50 puntos porcentuales. Los intereses devengados a junio de 2025 ascienden a 17.947,13 euros (28.452,62 euros en 2024).
- Préstamo concedido por Kutxa en julio de 2024 por un principal de 2.010.000 euros, con amortización mensual con vencimiento en 2039 y con un tipo de interés fijo de 4,75% durante los 12 primeros meses, el índice de referencia EURIBOR a 12 meses y un diferencial de 1.20 puntos porcentuales. Los intereses devengados a junio de 2025 ascienden a 46.351,02 euros (39.476,12 euros). La garantía hipotecaria de este préstamo grava 30 inmuebles propiedad de CARTE.
- Préstamo concedido por el Banco Santander en julio de 2024 por un principal de 3.487.115 euros, con amortización mensual con vencimiento en 2039 y con un tipo de interés anual fijo de 4,803% durante los 12 primeros meses y con carácter variable a partir de ese momento, el índice de referencia EURIBOR a 12 meses y un diferencial de 1.10 puntos porcentuales.. Los intereses devengados a junio de 2025 ascienden a 81.321,18 euros (69.252,94 euros en 2024). La garantía hipotecaria de este préstamo grava 36 inmuebles propiedad de CARTE.
- Préstamo concedido por el Banco Santander en mayo de 2025 por un principal de 19.000.000 euros, con amortización trimestral con vencimiento en 2035 y con un tipo de interés anual igual al EURIBOR a 12 meses y un diferencial de 1,70 puntos porcentuales. No hay intereses devengados a junio de 2025, las cuotas comenzarán a devengarse en agosto de 2025. La Garantía hipotecaria de este préstamo grava los inmuebles de Sagasta 24, Goya 5-7 y Ayala 101 (Madrid).

Préstamo ligado al activo financiero Parla



En el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria derivada del mismo arrendado a la AVS mediante una renta periódica actualizable anualmente por el IPC y con vencimiento en junio de 2024 (Nota 7). Este activo está gravado con un préstamo con el Banco Santander a un tipo de interés variable y con vencimiento en julio de 2033, cuyo principal asumido por esta operación ascendió a 4.401.810,46 euros. Adicionalmente, dado que la renta periódica a cobrar de la AVS venció en junio de 2024 y el préstamo con el Banco Santander vencerá en julio de 2033, de la cuota mensual pagada por la AVS a la Sociedad Dominante, el Banco de Santander retiene un importe parcial para dotar el fondo de reserva del préstamo, de tal forma que dicho fondo de reserva en el momento del vencimiento de la renta periódica de la AVS en junio de 2024 tuviera un saldo equivalente al principal del préstamo pendiente de pago al Banco Santander a dicha fecha. Este préstamo estaba garantizado con las rentas a cobrar de la AVS (hasta junio de 2024) y con el fondo de reserva acumulado. Los intereses devengados a junio de 2025 ascienden a 50.023,91 euros (95.068,53 euros en 2024).

A 31 de diciembre de 2024 no existen registrados intereses devengados y no vencidos de los diferentes préstamos.

Póliza de crédito con entidades financieras

El Grupo cuenta con varias pólizas de crédito concedidas por entidades financieras que le permite minimizar el riesgo de liquidez en la gestión de su tesorería. Las condiciones de las pólizas de crédito en vigor son:

Entidad financiera	Límite de crédito	Saldo dispuesto		Vencimiento	Tipo de interés	Intereses devengados		Garantía Hipotecaria
		30.06.2025	31.12.2024			30.06.2025	31.12.2024	
Bankinter 0016	7.500.000,00	-	-	05/10/2024	Euribor 12 meses + 1,70%	-	87.705,51	Ayala 101
Bankinter 7961	300.000,00	-	122,42	20/04/2025	2,20%	-	6.605,94	-
Abanca	1.000.000,00	506,64	-	16/05/2026	Euribor 3 meses + 1,25%	-	24.506,27	Goya 3-5
Total	8.800.000,00	506,64	122,42			-	118.817,72	

Derivados

El Grupo cuenta con un contrato de permuta financiera de tipo de interés de variable a fijo con el siguiente detalle:

Tipo Derivado	Nocional	Valor razonable 30.06.2025	Interés variable	Interés fijo	Elemento cubierto	Vencimiento
<u>Cobertura de flujos</u> Permuta	19.000.000,00	189.816,56	Euribor 12M	0,90%	Préstamo Abanca	01/12/2026
TOTAL	19.000.000,00	189.816,56				

Tipo Derivado	Nocional	Valor razonable 31.12.2024	Interés variable	Interés fijo	Elemento cubierto	Vencimiento
<u>Cobertura de flujos</u> Permuta	19.000.000,00	278.094,57	Euribor 12M	0,90%	Préstamo Abanca	01/12/2026
TOTAL	19.000.000,00	278.094,57				

Fianzas recibidas



El Grupo recibió de sus arrendatarios una o dos mensualidades de renta, según el destino, en concepto de depósito de garantía para responder al cumplimiento de las obligaciones que se establecen en los contratos de arrendamiento.

Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros del Grupo, con vencimiento en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro (no se incluyen los saldos por derivados y acreedores comerciales):

	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total a 30.06.2025
Hasta 1 año	3.640.922,69	580.153,16	4.221.075,85
Entre 1 y 2 años	4.037.818,91	535.388,70	4.573.207,61
Entre 2 y 3 años	4.077.672,32	150.106,84	4.227.779,16
Entre 3 y 4 años	4.156.259,33	248.062,63	4.404.321,96
Entre 4 y 5 años	4.240.256,47	439.886,80	4.680.143,27
Más de 5 años	43.103.263,96	1.066.687,23	44.169.951,19
Total	63.256.193,68	3.020.285,36	66.276.479,04

	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total a 31.12.2024
Hasta 1 año	4.020.483,31	25.955,70	4.046.439,01
Entre 1 y 2 años	4.140.456,26	339.076,82	4.479.533,08
Entre 2 y 3 años	4.265.713,05	284.267,88	4.549.980,93
Entre 3 y 4 años	4.396.655,29	237.099,67	4.633.754,96
Entre 4 y 5 años	4.533.612,76	370.832,76	4.904.445,52
Más de 5 años	30.882.919,44	986.692,18	31.869.611,62
Total	52.239.840,11	2.243.925,01	54.483.765,12

13. Situación fiscal

Saldos con Administraciones Públicas

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es la siguiente:



	No Corriente	Corriente	30.06.2025
Deudora			
Activo por impuesto diferido	156.823,96	-	156.823,96
Activo por impuesto corriente	-	59.929,98	59.929,98
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	208.910,00	208.910,00
Organismos de la Seguridad Social, deudores	-	298,50	298,50
Total	156.823,96	269.138,48	425.962,44
Acreedora			
Pasivos por impuesto diferido	5.858.493,28	-	5.858.493,28
Pasivos por impuesto corriente	-	1.547.812,65	1.547.812,65
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	43.470,81	43.470,81
Hacienda Pública, acreedora por IAE	-	48.277,50	48.277,50
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	2.416,35	2.416,35
Total	5.858.493,28	1.641.977,31	7.500.470,59
	No Corriente	Corriente	31.12.2024
Acreedora			
Pasivos por impuesto diferido	3.448.725,55	-	3.448.725,55
Pasivos por impuesto corriente	-	1.406.985,71	1.406.985,71
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	1.851.741,40	1.851.741,40
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	3.557,44	3.557,44
Total	3.448.725,55	3.262.284,55	6.711.010,10

Situación fiscal:

A 30 de junio de 2025, se encuentran abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación al Grupo por sus actividades.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos y estiman que, no sería necesario registrar pasivos en los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la deuda tributaria que se derivaría de posibles actuaciones futuras de la Administración fiscal respecto al resto de impuestos no inspeccionados no tendría una incidencia significativa en los estados financieros intermedios consolidados.

Impuestos sobre beneficios

La Sociedad Dominante se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 15 de julio de 2014, con efecto retroactivo 1 de enero de 2014. La sociedad dependiente Carte, S.L.U. (anteriormente denominada Marco Residencial, S.L.U.) se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 28 de febrero de 2024. De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que



se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Grupo en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos y gastos del ejercicio	2.510.659,17	1.504.458,27
Impuesto sobre sociedades	(36.982,71)	(36.049,98)
Diferencias permanentes	88.968,33	66.856,57
Sanciones, multas y recargos	65.112,13	130,44
Amortización fondo de comercio no deducible	6.634,40	63.707,88
Ajustes reservas operaciones con acciones propias	17.221,80	3.018,25
Diferencias temporarias	(225.119,40)	(86.476,04)
Diferencias entre amortización contable y fiscal	147.930,84	144.199,92
Deterioro valor clientes	45.112,18	(44.039,50)
Deterioro de valor inversiones inmobiliarias	(418.162,42)	(186.636,46)
Base imponible (resultado fiscal)	2.337.525,39	1.448.788,82

La conciliación entre la cuota líquida y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	30.06.2025	30.06.2024
Cuota líquida	-	-
Variación impuestos diferidos	36.982,71	36.049,98
Beneficio (gasto) por impuesto sobre sociedades	36.982,71	36.049,98

La cuota líquida a pagar por el resultado del ejercicio 2024 se correspondió con la cuota por el beneficio neto por la enajenación de inmuebles que cumplieron el período de permanencia en el régimen SOCIMI, pero cuya ganancia debía distribuirse con períodos en los que no fue aplicable dicho régimen (Nota 6). Estos activos habrían sido adquiridos por la Sociedad Dominante a través de diversas operaciones de reestructuración acogidas al régimen especial de neutralidad. Como consecuencia de ello, se producen asimetrías entre el valor contable de los activos y su valor fiscal, de tal forma que las plusvalías o minusvalías contables y fiscales generadas en la venta de los mismos no son coincidentes.

El ingreso por la variación del impuesto diferido corresponde a la reversión del pasivo por impuesto diferido registrado con la fusión por absorciones de las sociedades Brumana, S.A., Fidelges, S.L., Carte, S.L.U. y Barajas Retail Parks, S.A.U.



Activos y pasivos por impuesto diferido

La diferencia entre la carga fiscal imputada al resultado del ejercicio y a los ejercicios precedentes y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios se registra en las cuentas “Activos por impuesto diferido” o “Pasivos por impuestos diferidos”, según corresponda.

La Sociedad Dominante registró con la fusión por absorción de Brumana, S.A. un pasivo por impuesto diferido correspondiente a la diferencia entre los valores contables de los inmuebles recibidos en la fusión por absorción de Brumana, S.A. y su valor fiscal. En aplicación del artículo 12 de la Ley 11/2009, para la cuantificación del pasivo por impuesto diferido se ha tenido en cuenta el criterio de imputación lineal de la plusvalía establecido en dicho artículo y el tipo impositivo general vigente a 31 de diciembre de 2014, pues los activos de Brumana, S.A. pasaron al régimen especial SOCIMI con fecha 1 de enero de 2015.

Adicionalmente en el ejercicio 2020, la Sociedad Dominante registró con la fusión por absorción de Fidelges, S.L. un pasivo por impuesto diferido correspondiente a la diferencia entre los valores contables de los inmuebles recibidos en la fusión por absorción de Fidelges, S.L. y su valor fiscal. En aplicación del artículo 12 de la Ley 11/2009, para la cuantificación del pasivo por impuesto diferido se ha tenido en cuenta el criterio de imputación lineal de la plusvalía establecido en dicho artículo y el tipo impositivo general vigente a 31 de diciembre de 2019, pues los activos de Fidelges, S.L. pasaron al régimen especial SOCIMI con fecha 1 de enero de 2020.

En el ejercicio 2025, la sociedad dependiente Carte, S.L.U. (anteriormente denominada Marco Residencial, S.L.U.) ha registrado con la fusión por absorción de Carte, S.A.U. un pasivo por impuesto diferido correspondiente a la diferencia entre los valores contables de los inmuebles recibidos en la fusión por absorción de Carte, S.A.U. y su valor fiscal. En aplicación del artículo 12 de la Ley 11/2009, para la cuantificación del pasivo por impuesto diferido se ha tenido en cuenta el criterio de imputación lineal de la plusvalía establecido en dicho artículo y el tipo impositivo general vigente a 31 de diciembre de 2024, pues los activos de Carte, S.A.U. pasaron al régimen especial SOCIMI con fecha 15 de enero de 2025. Con esta operación se ha registrado un pasivo por impuesto diferido por importe de 1.666.918,29 euros.

Adicionalmente, en el ejercicio 2025, con la adquisición de la sociedad dependiente Barajas Retail Parks, S.A.U. se ha registrado un pasivo por impuesto diferido correspondiente a la diferencia entre los valores contables de los inmuebles recibidos en la adquisición de Barajas Retail Parks, S.A.U. y su valor fiscal. En aplicación del artículo 12 de la Ley 11/2009, para la cuantificación del pasivo por impuesto diferido se ha tenido en cuenta el criterio de imputación lineal de la plusvalía establecido en dicho artículo y el tipo impositivo general vigente a 31 de diciembre de 2024, pues los activos de Barajas Retail Parks, S.A. pasarán al régimen especial SOCIMI con fecha 14 de febrero de 2025 cuando se produzca en el ejercicio 2025 la absorción de esta sociedad dependiente por parte de la



Sociedad Dominante. Con esta operación se ha registrado un pasivo por impuesto diferido por importe de 781.346,46 euros.

Adicionalmente, en el ejercicio 2025, con la adquisición de la sociedad dependiente Barajas Retail Parks, S.A.U. se ha reconocido un activo por impuesto diferido por las bases imponible negativas generadas por esta sociedad con anterioridad a la toma de control por importe de 156.823,96 euros, de las cuales fueron generadas bases imponible negativas por importe de 16.324,00 en 2024 y 610.971,83 en 2025.

La composición y movimiento de estos epígrafes del balance consolidado adjunto es el siguiente:

	31.12.2024	Combinación de negocios	30.06.2025
Activo por impuesto diferido			
Bases imponible negativas Barajas Retail Parks	-	156.823,96	156.823,96
Total	-	156.823,96	156.823,96

	31.12.2024	Combinación de negocios	Registrado en la cuenta de resultados Retiros	30.06.2025
Pasivo por impuesto diferido				
Diferencia temporaria inmuebles Brumana	1.429.185,39	-	(36.049,98)	1.393.135,41
Diferencia temporaria inmuebles Fidelges	2.019.540,16	-	(2.447,04)	2.017.093,12
Diferencia temporaria inmuebles Carte	-	1.666.918,29	-	1.666.918,29
Diferencia temporaria inmuebles Barajas Retail Parks	-	781.346,46	-	781.346,46
Total	3.448.725,55	2.448.264,75	(38.497,02)	5.858.493,28

	01.01.2024	Registrado en la cuenta de resultados Retiros	31.12.2024
Pasivo por impuesto diferido			
Diferencia temporaria inmuebles Brumana	1.501.285,35	(72.099,96)	1.429.185,39
Diferencia temporaria inmuebles Fidelges	4.087.628,63	(2.068.088,47)	2.019.540,16
Total	5.588.913,98	(2.140.188,43)	3.448.725,55

14. Ingresos y Gastos

Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del Grupo correspondiente a sus operaciones es la siguiente:

INGRESOS	30.06.2025	30.06.2024
Arrendamiento de inmuebles	5.253.216,13	4.474.740,56
Refacturación de cargas	335.125,76	239.363,46
Totales	5.588.341,89	4.714.104,02

La totalidad del importe neto de la cifra de negocio ha sido obtenida en territorio español.



Cargas sociales

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta es la siguiente:

CARGAS SOCIALES	30.06.2025	30.06.2024
Seguridad social a cargo de la empresa	17.750,75	22.445,64
Totales	17.750,75	22.445,64

Servicios exteriores

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta es la siguiente:

SERVICIOS EXTERIORES	30.06.2025	30.06.2024
Arrendamientos y cánones	69.653,82	68.021,28
Mantenimiento y reparaciones	127.019,22	95.316,93
Servicios de profesionales independientes	1.215.180,43	875.991,28
Prima de seguros	42.120,75	29.849,49
Servicios bancarios y similares	13.175,96	4.126,57
Gastos de comunidad de propietarios	306.531,07	209.861,15
Suministros	113.258,46	101.045,67
Otros gastos	66.377,11	62.793,72
Totales	1.953.316,82	1.447.006,09

En el epígrafe “Servicios de profesionales independientes” se recogen principalmente el coste de la gestión de los activos inmobiliarios, asesores legales y fiscales, auditoría y valoración de activos inmobiliarios.

Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta es el siguiente:

	30.06.2025			30.06.2024		
	De terceros	De empresas vinculadas	Total	De terceros	De empresas vinculadas	Total
Ingresos						
Intereses activos financieros	84.032,91	-	84.032,91	50.172,02	179.123,08	229.295,10
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio	-	5.552,09	5.552,09	-	-	-
Gastos						
Intereses de deudas	(1.114.813,70)	-	(1.114.813,70)	(946.562,58)	(179.123,08)	(1.125.685,66)
Total neto	(1.030.780,79)	5.552,09	(1.025.228,70)	(896.390,56)	-	(896.390,56)

15. Administradores y alta dirección

Durante el ejercicio 2025 los Administradores de la Sociedad Dominante no tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad Dominante no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores.



La Sociedad Dominante tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración. La prima devengada en el período cerrado a 30 de junio de 2025 ha sido de 4.055,63 euros (8.111,25 euros en 2024).

La Junta General Ordinaria de la Sociedad Dominante celebrada el 6 de junio de 2018 acordó fijar la cuantía de la retribución de los consejeros en 500 euros por asistencia a cada consejo presencial, que se completaba hasta 1.000 euros por consejo en el caso de que el NAV por acción haya experimentado un incremento positivo respecto del ejercicio inmediatamente anterior. La cuantía total devengada a 30 de junio de 2025 por este concepto ha ascendido a 31.500 euros (68.500 euros en 2024). No existe otro personal de alta dirección que no sean los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Otra información referente a los Administradores de la Sociedad Dominante

El artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, según la redacción dada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, para la mejora del gobierno corporativo, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores, cualquier situación de conflicto de interés, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante. El Administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de junio de 2024 acordó el nombramiento de Dña. Sandra Daza como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Así mismo, el Consejo General de Administración de la Sociedad Dominante celebrada el 24 de septiembre de 2025 acordó el nombramiento de Dña. María Sanchiz como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y la revocación de D. Javier Estrada.

A continuación, se relaciona, a efectos meramente informativos, la comunicación realizada por cada Administrador:



Administrador	Sociedad	Particip	Actividad	Cargo
Joaquín López-Chicheri Morales	Abante Asesores S.A. Carte, S.A. Marco Residencial S.L.U.	1,0% - -	Serv. financieros Inmobiliaria Inmobiliaria	Socio Admin. Único Admin. Único
Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	Abante Asesores S.A.	1,0%	Serv. financieros	Socio
Juan Acero Riesgo Terol	Acero-Riesgo, S.L.	25,0%	Patrimonial	Admin. Único
Jesús Martínez-Cabrera Peláez	Jess Liberty, S.L.	99,0%	Promoción y alquiler	Admin. Único
Torrealba y Bezares, S.L. Representada en Vitruvio por Eladio Bezares Munilla	Inmuebles Moisela, S.L. Parque Industrial La Red	100,0% 20,0%	Alquiler de inmuebles Promoción de terrenos e inmuebles industriales	Presidente Vocal
Onchena S.L. Representada en Vitruvio por Manuel Cereijo Trinidad Manuel Cereijo Trinidad	Inversa Prime Socimi Torre Bizkaia, S.A. Onchena S.L.	6,5% 50,0% -	Inmobiliaria Alquiler de inmuebles Patrimonial	Consejero Consejero Consejero
Sandra Daza Silva	Gesvalt Sociedad De Tasacion, S.A. Gesvalt Property Services, S.A. Gesvalt Advisory Services, S.L. (Pt) Gesvalt Premium, SA_NIPC Fundacion "Hogar Si"	53,6% 25,0% Indirecta Indirecta -	Serv.tasación y valoración Consultoria inmobiliaria Consultoria inmobiliaria Serv.tasación y valoración Fundación sin ánimo de lucro	Consejero Delegado Administrador solidario Administrador solidario Presidente Patrono

Los Administradores de la Sociedad Dominante han comunicado a la Sociedad Dominante la no existencia de conflictos de interés en su persona o en personas vinculadas a ellos según se definen en el artículo 230 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

16. Otra información

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, expresado por categorías es el siguiente:

	30.06.2025	31.12.2024
Trabajadores no cualificados	4,42	5,25
Total plantilla media (*)	4,42	5,25

(*) No hay personal con discapacidad igual o superior al 33%.

La distribución por sexos de la plantilla al cierre de los períodos, así como de los Administradores, es la siguiente:

	30.06.2025			31.12.2024		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	8	2	10	8	2	10
Personal	2	3	5	3	2	5
Total plantilla	10	5	15	11	4	15

Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados por los servicios profesionales prestados por Forvis Mazars Auditores, S.L.P. han sido los siguientes:

	30.06.2025	30.06.2024
Por servicios relacionados con la auditoría	21.000,00	18.000,00
Total	21.000,00	18.000,00



El importe indicado en el cuadro anterior por servicios relacionados con la auditoría recoge los honorarios relativos a la revisiones limitadas de los cierres semestrales consolidados de los ejercicios 2025 y 2024.

17. Información sobre medio ambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medioambiente no son significativos a 30 de junio de 2025 y 2024.

Adicionalmente, en marzo de 2023 la Sociedad Dominante comenzó los procesos de certificación de algunos activos de la cartera, residencial, oficinas y naves industriales, mediante la metodología BREAAAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method).

BREEAM es el método de evaluación y certificación de sostenibilidad de edificaciones más usado a nivel mundial. Este sistema mide, evalúa y pondera los niveles de sostenibilidad en las etapas de diseño, ejecución y mantenimiento de distintos tipos de edificaciones, con el objetivo principal de mejorar el comportamiento medioambiental de los edificios, minimizando impactos.

Con los procedimientos actualmente implantados, el Grupo considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

18. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente, considerando los requerimientos normativos y los cambios producidos como consecuencia de la entrada en vigor, el 19 de octubre, de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, que en su artículo 9 modifica la Disposición adicional tercera de la ley 15/2010, de 5 de julio:



	30.06.2025	31.12.2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	43	45
Ratio de operaciones pagadas	18	46
Ratio de operaciones pendientes de pago	3.237	2
	Euros	Euros
Total pagos realizados	4.384.311,08	28.420.427,10
Total pagos pendientes	34.648,21	421.546,96
Importe pagado en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	3.332.350,20	14.368.301,05
	Nº de facturas	Nº de facturas
Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.321	2.552
	Porcentaje	Porcentaje
Importe pagado en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el importe total de pagos a proveedores	76,01%	50,56%
Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores	90,85%	86,89%

De acuerdo con lo establecido en la Ley 3/2004, el plazo máximo legal de pago es de 30 días, ampliable por pacto entre las partes con un límite de 60 días naturales.

19. Información segmentada

El importe neto de la cifra de negocio se ha generado en inmuebles situados en España con el siguiente desglose por tipo de destino:

	30.06.2025	30.06.2024
Residencial	1.839.391,43	1.293.735,81
Oficinas	1.996.868,05	1.170.558,30
Locales comerciales	1.345.070,89	1.791.225,04
Industrial	407.011,52	458.584,87
Total	5.588.341,89	4.714.104,02

20. Hechos posteriores.

Con fecha 9 de julio de 2025 la Sociedad Dominante ha hecho efectiva la emisión y puesta en circulación de 220.000 nuevas acciones ordinarias, como consecuencia del aumento de capital por aportaciones dinerarias, suscritas íntegramente por Onchena, S.L., según el acuerdo aprobado en la Junta General Extraordinaria celebrada el 26 de junio de 2025.



La fusión por absorción de la sociedad Carte, S.A.U. por la sociedad dependiente Carte, S.L.U. (anteriormente denominada Marco Residencial, S.L.U.), consistente en la extinción de Carte, S.A.U., fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de julio de 2025.

Las fusiones por absorción de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L. por la Sociedad Dominante, Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 31 de julio de 2025.

Además, la Sociedad ha comprado en el segundo semestre de 2025 dos plantas de oficinas y ha vendido dos locales comerciales situados en Madrid.

Con fecha 22 de septiembre de 2025 la Sociedad Dominante ha hecho efectiva la emisión y puesta en circulación de 4.705.482 nuevas acciones ordinarias, destinadas a los accionistas de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. de Alkigar, S.A. y de Polígono Garza 2000, S.L. como consecuencia del aumento de capital por aportaciones no dinerarias de la totalidad de las acciones de dichas sociedades según los acuerdos aprobados en la Junta General Extraordinaria celebrada el 7 de julio de 2025, así como la fusión por absorción por parte de la Sociedad Dominante, Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., como entidad absorbente, de las mismas sociedades como entidades absorbidas.

El Consejo General de Administración de la Sociedad Dominante celebrada el 24 de septiembre de 2025 acordó el nombramiento de Dña. María Sanchiz como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y la revocación de D. Javier Estrada.

Excepto por lo indicado en los párrafos precedentes, desde el 30 de junio de 2025 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de estos estados financieros intermedios consolidados, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, la presente memoria consolidada del Grupo presenta la siguiente información en relación con el período semestral cerrado a 30 de junio de 2025.

1. Por lo que respecta a la información a que hace referencia las letras a), b) y h) de dicho precepto, el Grupo tiene reservas por importe de 2.051.903,46 euros en su balance consolidado a 30 de junio de 2025. Dichas reservas proceden íntegramente de resultados obtenidos bajo el régimen especial con tributación al 0% o de ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto con el siguiente detalle:



Período	Euros
Ejercicio 2014	(101,98)
Ejercicio 2015	49.944,79
Ejercicio 2016	1.510,75
Ejercicio 2017	63.276,40
Ejercicio 2018	50.647,39
Ejercicio 2019	123.448,20
Ejercicio 2020	361.015,19
Ejercicio 2021	169.564,34
Ejercicio 2022	305.204,64
Ejercicio 2023	375.538,18
Ejercicio 2024	534.633,76
Ejercicio 2025	17.221,80
Total	2.051.903,46

El Grupo no posee reservas procedentes de beneficios obtenidos con anterioridad a disfrutar del régimen fiscal especial.

2. Por lo que respecta a la información descrita en las letras c), d) y e) la Sociedad Dominante ha efectuado distribuciones de dividendos con el siguiente detalle:



Ejercicio del que proceden los resultados	Euros	Fecha de acuerdo de distribución	Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden
2.014	18.918,06	24.03.2015	0%
2.015	70.000,00	27.10.2015	0%
2.015	152.494,15	02.02.2016	0%
2.015	227.008,92	22.04.2016	0%
2.016	118.051,83	29.07.2016	0%
2.016	118.051,86	26.10.2016	0%
2.016	118.945,44	07.02.2017	0%
2.016	177.313,01	01.06.2017	0%
2.017	57.600,73	25.07.2017	0%
2.017	781.608,32	25.10.2017	0%
2.017	174.907,06	06.02.2018	0%
2.017	122,88	06.06.2018	0%
2.018	29.679,70	06.02.2018	0%
2.018	285.933,45	26.04.2018	0%
2.018	285.905,80	25.07.2018	0%
2.018	285.812,55	23.10.2018	0%
2.018	285.896,35	20.02.2019	0%
2.018	497.469,83	12.04.2019	0%
2.018	3.199,05	04.06.2019	0%
2.019	508.220,07	24.07.2019	0%
2.019	508.032,14	24.10.2019	0%
2.019	524.242,53	05.02.2020	0%
2.019	748.365,50	26.03.2020	0%
2.019	5.423,96	09.07.2020	0%
2.021	817.277,00	04.05.2022	0%
2.021	723.809,38	09.06.2022	0%
2.022	817.528,80	03.11.2022	0%
2.022	857.995,43	08.02.2023	0%
2.022	652.934,27	19.04.2023	0%
2.023	964.318,48	21.09.2023	0%
2.023	1.033.320,49	14.02.2024	0%
2.023	1.033.276,39	24.04.2024	0%
2.024	1.033.731,45	22.10.2024	0%
2.024	1.150.917,95	20.02.2025	0%
2.024	1.151.749,56	23.04.2025	0%



Ejercicio del que proceden la distribución de prima de emisión	Euros	Fecha de acuerdo de distribución	Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden
2020	408.202,00	28.07.2020	0%
2020	408.181,15	27.10.2020	0%
2021	408.121,60	18.02.2021	0%
2021	408.406,15	06.05.2021	0%
2021	408.406,15	27.07.2021	0%
2021	1.225.396,50	03.12.2021	0%
2022	817.165,00	18.02.2022	0%
2022	93.403,91	07.07.2022	0%
2023	205.487,45	19.04.2023	0%
2023	964.670,07	23.05.2023	0%
2024	1.033.651,91	26.06.2024	0%

La Sociedad Dominante no ha efectuado distribuciones de dividendos con cargo a reservas derivadas de beneficios obtenidos en ejercicios en los que no es de aplicación el régimen fiscal especial.

3. Identificación de los activos y fecha de adquisición de los inmuebles.

A los efectos del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 la Sociedad Dominante ha invertido en los activos identificados en el Anexo I y que computan dentro del 80% a que hace referencia dicho precepto.



ANEXO I

Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Edificio residencial	C/ Ayala, 101 (Madrid)	15.07.2014	6,753	3156611VK4735E0001AM
Local comercial	C/ Segovia, 8 (Madrid)	29.09.2014	55,623	9841204VK3794B0003GH
Local comercial	C/ Bravo Munillo, 174-176 y 178 (Madrid)	25.03.2015	10,512	0685336VK4708F0004PT
Edificio residencial	C/ Sagasta, 24 (Madrid)	07.07.2015	1,214	0956201VK4705F0001DB
Edificio de oficinas	C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)	11.05.2016	59,562	1265419VK4716E0060BR
Oficina	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Planta baja puerta 1 A	11.05.2016	74,716	1265419VK4716E0026ZT
Oficina	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Planta baja puerta 2 B	31.05.2018	74,718	1265419VK4716E0059XY
Oficina	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 2 puerta 2	11.05.2016	59,578	1265419VK4716E0063MU
Oficina	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 3 puerta 1	11.05.2016	59,590	1265419VK4716E0064QI
Oficina	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 3 puerta 2	11.05.2016	59,592	1265419VK4716E0065WO
Oficina	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 4 puerta 1	11.05.2016	59,604	1265419VK4716E0066EP
Oficina	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 4 puerta 2	11.05.2016	59,606	1265419VK4716E0067RA
Oficina	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 5 puerta 1	11.05.2016	59,618	1265419VK4716E0068TS
Oficina	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 5 puerta 2	11.05.2016	59,620	1265419VK4716E0069YD
Oficina	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 6 puerta 1	11.05.2016	59,632	1265419VK4716E0067RA
Oficina	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 6 puerta 2	11.05.2016	59,634	1265419VK4716E0071TS
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 26	11.05.2016	62,287	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 27	11.05.2016	62,289	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 28	11.05.2016	62,291	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 29	11.05.2016	62,293	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 30	11.05.2016	62,295	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 31	11.05.2016	62,297	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 32	11.05.2016	62,299	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 33	11.05.2016	62,301	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 34	11.05.2016	62,303	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 35	11.05.2016	62,305	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 36	11.05.2016	62,307	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 37	11.05.2016	62,309	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 38	11.05.2016	62,311	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 39	11.05.2016	62,313	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 40	11.05.2016	62,315	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 41	11.05.2016	62,317	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 42	11.05.2016	62,319	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 43	11.05.2016	62,321	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 44	11.05.2016	62,323	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 45	11.05.2016	62,325	1265419VK4716E0001WO
Oficina (plaza garaje)	C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 46	11.05.2016	62,327	1265419VK4716E0001WO
Oficina	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 50	08.07.2016	16,943	0786507 VK4708F 0167 ZU
Oficina	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 51	08.07.2016	16,944	0786507 VK4708F 0168 XJ
Oficina	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 52	08.07.2016	16,945	0786507 VK4708F 0169 MO
Oficina	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 53	08.07.2016	16,946	0786507 VK4708F 0170 ZU
Oficina	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 54	08.07.2016	16,947	0786507 VK4708F 0171 XJ
Oficina	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 55	08.07.2016	16,948	0786507 VK4708F 0172 MO
Oficina	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 57	08.07.2016	16,950	0786507 VK4708F 0174 WA
Oficina	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 58	08.07.2016	16,951	0786507 VK4708F 0175 ES
Oficina	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 59	08.07.2016	16,952	0786507 VK4708F 0176 RD
Oficina	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 60	08.07.2016	16,953	0786507 VK4708F 0177 TF
Oficina	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 61	08.07.2016	16,954	0786507 VK4708F 0178 YG
Oficina	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 62	08.07.2016	16,955	0786507 VK4708F 0179 UH
Oficina	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 63	08.07.2016	16,956	0786507 VK4708F 0180 TF
Oficina	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 64	08.07.2016	16,957	0786507 VK4708F 0181 YG
Oficina	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 65	08.07.2016	16,958	0786507 VK4708F 0182 UH
Oficina	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 66	08.07.2016	16,959	0786507 VK4708F 0183 IJ
Oficina	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 67	08.07.2016	16,960	0786507 VK4708F 0184 OK
Oficina (plaza garaje)	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 69	08.07.2016	16,845	0786507 VK4708F 0069 BY
Oficina (plaza garaje)	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 70	08.07.2016	16,846	0786507 VK4708F 0070 KR
Oficina (plaza garaje)	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 71	08.07.2016	16,847	0786507 VK4708F 0071 LT
Oficina (plaza garaje)	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 72	08.07.2016	16,848	0786507 VK4708F 0072 BY
Oficina (plaza garaje)	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 99	08.07.2016	16,875	0786507 VK4708F 0099 KR
Oficina (plaza garaje)	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 100	08.07.2016	16,876	0786507 VK4708F 0110 KR
Oficina (plaza garaje)	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 114	08.07.2016	16,890	0786507 VK4708F 0114 YG
Oficina (plaza garaje)	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 115	08.07.2016	16,891	0786507 VK4708F 0115 UH
Oficina (plaza garaje)	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 116	08.07.2016	16,892	0786507 VK4708F 0116 IJ
Edificio residencial	Paseo Ermita del Santo 14 (Madrid)	06.04.2017	4,977	8638602 VK3783H 0001 FQ
Oficina	C/ Goya 5 - Marqués de Zurgena 2 (Madrid)	15.03.2023	94681 94703 94705	1754301VK4715D0067GI 1754301VK4715D0070GI 1754301VK4715D0071HO
Residencial	C/ Melilla, 8 (Madrid)	05.06.2024	20,933	9827001VK3792F0378ES
Residencial	Golfo de Salónica, 12 (Madrid)	11.04.2024	15,646	3710404VK4831B0082DD
Comercial	Parque Comercial Río Norte (Madrid)	29.02.2024	42,149	5371706VK4857S0004OQ



Residencial	C/ Gobernador, 31, 1, A (Madrid)	05.04.2024	64,606	1138503VK4713G0005KE
Residencial	C/ Granada, 14, 2, E (Madrid)	05.04.2024	24,477	2430304VK4723A0017MI
Residencial	C/ Suero de Quiñones, 13, 5, D (Madrid)	05.04.2024	3,978	2775802VK4727F0023IO
Residencial	C/ Puerto Rico, 29, 1, E (Madrid)	05.04.2024	2,130	2887514VK4728H0007SA
Residencial	C/ Amparo, 15, 2 (Madrid)	05.04.2024	2,130	0437838VK4703E0006HT
Residencial	C/ Marqués de Mondéjar, 11, 2, A (Madrid)	05.04.2024	26,180	3556203VK4735F0096OI
Residencial	C/ Pedro Unanue, 8, Bajo B (Madrid)	05.04.2024	10,166	1129402VK4712G0010MA
Residencial	C/ Ayala, 59, 1, interior dcha (Madrid)	05.04.2024	14,644	2657118VK4725F0008DS
Residencial	C/ Antonio Lopez, 47, 1, D (Madrid)	05.04.2024	21,655	9821813VK3792B0012YA
Residencial	C/ Trueba, 20, 1, C (Madrid)	05.04.2024	16,048	5356311VK4755E0009JH
Residencial	C/ Luis Grasset, 8, 2, D (Madrid)	05.04.2024	4,682	2153202VK5725S0005OO
Residencial	C/ Barlovento, 4, 7, 4 (Madrid)	05.04.2024	35,595	6454504VK4765C0039TM
Residencial	C/ Francisco Navacerrada 50, 1 C (Madrid)	05.04.2024	28,053	3560710VK4736B0005YJ
Residencial	C/ Donoso Cortés 37, 5 D (Madrid)	05.04.2024	34,510	9865303VK3796F0045GQ
Residencial	C/ Chindasvinto, 72, 1, 1 (Madrid)	05.04.2024	120,561/A	8021111VK3782A0002RF
Residencial	C/ Angela Gonzalez 14, 4, dcha (Madrid)	05.04.2024	13,690	4123308VK4742C0009GS
Residencial	C/ Amalia, 5 (Madrid)	05.04.2024	7,619	1297119VK4719E0007LB
Residencial	C/ Doroteo Laborada, 7, 1E (Madrid)	05.04.2024	45,639	9462310VK3696C0008BD
Residencial	C/ Sierra de Monchique, 15, 2A (Madrid)	05.04.2024	62,594	3418817VK4731G0012LR
Residencial	C/ Santiago Estévez, 3, 1A (Madrid)	05.04.2024	25527/A	7718713VK3771H0003QA
Residencial	C/ Alcores, 12, 5A (Madrid)	05.04.2024	25,147	3499406VK4639G0013PZ
Residencial	C/ Pelayos, 7, 1B (Madrid)	05.04.2024	7,579	2499401VK3529N0004GA
Residencial	C/ Risco de Peloche, 9, 2D (Madrid)	05.04.2024	28,999	4319708VK4741G0012PI
Residencial	C/ Santa Marta, 16, 4A (Madrid)	05.04.2024	13,235	3927901VK4732H0017HS
Residencial	C/ General Mola, 8, 11A (Madrid)	05.04.2024	7,013	1752101UF7615S0013RP
Residencial	C/ Eugenio Gross, 52, Esc 1, 5D (Madrid)	05.04.2024	18,520	1956206UF7615N0022JI
Residencial	C/ La Guitarra, 5, 2E (Madrid)	05.04.2024	5,559	6295429VK3669E0018LI
Residencial	C/ De Arcos de Jalon, 58, 2C (Madrid)	05.04.2024	3,353	7850410VK4775B0006AJ
Residencial	C/ Cabastero, 6, 1D (Madrid)	05.04.2024	61,083	0236620VK4703E0003LW
Residencial	C/ Pico Collarada, 22, Esc 1, C (Madrid)	05.04.2024	68,103	3412903VK4731A0006YH
Residencial	Puerto de la Bonaigua, 36, 4C (Madrid)	05.04.2024	35,354	3611605VK4731B0022QS
Residencial	C/ Peña Rivera, 4, 00, A (Madrid)	05.04.2024	10,247	7497807VK4679E0001XP
Residencial	C/ Cervantes, 6, 2A (Madrid)	05.04.2024	8,119	7048504VK2674N0008DS
Residencial	C/ Juan Peñalver, 43, 1D (Madrid)	05.04.2024	121,732	9565309VK3696F0025PT
Residencial	C/ Doctor Escassi, 1 (Madrid)	05.04.2024	13,153/B	1552103UF7615S0017LF
Residencial	Paseo Riazor, 5, 3A (Madrid)	05.04.2024	33,844	1116305VK3611N0013XB
Residencial	C/ Villajoyosa 85, 1C (Madrid)	05.04.2024	12,187	1476722VK4617E0007ZR
Residencial	Puerto de Somiedo, 21 Bajo C (Madrid)	05.04.2024	70,502	5013614VK4751C0003AH
Residencial	C/ Enrique Herrera Moll, 3, 2F (Madrid)	05.04.2024	8,068	1238101UF7613N0028HE
Residencial	C/ Doctor Ruiz Jimenez, 7, 7E (Madrid)	05.04.2024	25,010	1352102UF7615S0006HR
Residencial	C/ Casabermeja, 4, 2, 1 (Madrid)	05.04.2024	36,482	5909504VK4750H0009AR
Residencial	Paseo de Vigo, 6, 9C (Madrid)	05.04.2024	30,836	1411703VK3611S0039FW
Residencial	C/ Enrique Fuentes, 6, 1 dcha (Madrid)	05.04.2024	79,594	9710405VK3791B0004MS
Residencial	C/ Bernuguete, 7, 2-4, B (Madrid)	05.04.2024	70,100/A	0223203UF7602S0015QE
Residencial	C/ Chico del Matadero, 10, 1A (Madrid)	05.04.2024	1,532/B	0021803UF7602S0003XJ
Residencial	Avenida Gregorio Diego, 15, Bajo A (Madrid)	05.04.2024	26,486	0317201UF7601N0019PT
Residencial	C/ Angela Gonzalez, 7, 1, 2, Centro (Madrid)	05.04.2024	27,004	4024803VK4742C0010QP
Residencial	C/ Maestro Guerrero, 6, 6, 3 (Madrid)	05.04.2024	12,116	1733405UF7613S0025LI
Residencial	Plaza de San Diego, 12, bajo, A (Madrid)	05.04.2024	56,292	4508610VK4740H0001WG
Residencial	C/ Albeniz, 17, 1A (Madrid)	05.04.2024	23,920	3065113UF7636N0002WL
Residencial	C/ Portalegre, 78 3 Izq (Madrid)	05.04.2024	6,648	8513933VK3781D0008YU
Residencial	Paseo Perales, 61, 2B (Madrid)	05.04.2024	28,053	7231428VK3773A0023WL
Residencial	C/ Pinosol, 23, 1, 4F (Madrid)	05.04.2024	15,806	4156201UF7645N0039BA
Residencial	Avenida Barcelona, 36, 1D (Madrid)	05.04.2024	15,139/A	2355101UF7625N0006FW
Residencial	C/ Almagro, 1, 2, 1 (Madrid)	05.04.2024	11,233	4056210UF7645N0019XB
Residencial	C/ Pelayo, 5, 2A (Madrid)	05.04.2024	2,210/A	2052216UF7625S0006BP
Residencial	Avenida Barcelona, 36, 3A (Madrid)	05.04.2024	148207/B	2355101UF7625N0011HR
Residencial	C/ Aurora, 42, 1A (Madrid)	05.04.2024	10,627	1545201UF7614N0001KX
Residencial	Avenida Constitución, 178, 2F (Madrid)	05.04.2024	24,933	1491201VK6719S0021AE
Residencial	C/ Leonor Gonzalez, 27, 0B (Madrid)	05.04.2024	25,124	3827806VK4732F0002UT
Residencial	C/ Duquesa de Parcent, 34, Bajo Izq. (Madrid)	05.04.2024	33,629	6821626VK3762B0002LG
Residencial	C/ Santa María Reina, 25, 5A (Madrid)	05.04.2024	41,871	0892403VK4609D0309MD
Residencial	C/ Jose María Fernandez Laneros, 11, Bajo 3 (Madrid)	05.04.2024	49,576	4360614VK4746A0004BA
Residencial	C/ Puerto Balbarán, 21, 3A y 4B (Madrid)	05.04.2024	23,716	3308422VK4730G0005DY
Residencial	C/ Francisco Paino, 3, 1, 0 (Madrid)	05.04.2024	8,976	8206221VK3780E0003AJ
Residencial	C/ Pico Cejo, 22C, 1A (Madrid)	05.04.2024	18,696	3624401VK4732D0005LD
Residencial	C/ Robles, 14, Bajo, Puerta 3 (Madrid)	05.04.2024	47,214	3321207VK4732A0005TO
Residencial	C/ Virgen de Rocío, 71, 2 Izq. (Madrid)	05.04.2024	4,187	0845401UF7604N0006JM
Residencial	C/ Martell, 8, Bajo C (Madrid)	05.04.2024	2,180	3209303VK4730G0003KR
Residencial	Avenida de las Palmeras, 77, 0C (Madrid)	05.04.2024	2,558	2514702UF6521S0004XG

[1] De esta finca 55191 matriz de las tres plazas de garaje, Vitruvio tiene en pleno dominio una cuota de una sesenta y cincoava parte.



Fusión Brumana				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Local comercial	C/ Goya, 5 bajo Izq (Madrid)	15.10.1997	94.699	1754301 VK4715D 0069JP
Oficina (trastero)	C/ Goya, 7 Trastero 5 (Madrid)	05.07.2000	94.503	1754301VK4715D0006KA
Oficina	C/ Goya, 7 Entpla (Madrid)	13.06.1995	94.701	1754301 VK4715D 0028AR
Oficina	C/ Goya, 5 Entpla (Madrid)	07.04.1998	94.707	1754301 VK4715D 0029ST
Vivienda (plaza garaje)	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 71 (Madrid)	23.09.1992	55.191	7960703VK3776B0085MI
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 52 (Madrid)	23.09.1992	55.191	7960703VK3776B0085MI
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ºB Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.163	7960703 VK3776B 0072DZ
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ºC Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.165	7960703 VK3776B 0073FX
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 1 (Madrid)	29.12.1993	74.687	1866903VK4716H 0009IZ
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 2 (Madrid)	05.12.1989	74.689	1866903VK4716H 0010YL
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 3 (Madrid)	29.01.1990	74.691	1866903VK4716H 0011UB
Oficina	C/ López de hoyos 10-1 Ofic 5 (Madrid)	14.02.1990	74.695	1866903VK4716H0013OX
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 6 (Madrid)	14.02.1990	74.697	1866903VK4716H014PM
Oficina (plaza garaje)	C/ López de Hoyos, 10 -2ST pz 11 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0094BP
Oficina (plaza garaje)	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 16 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0077OX
Oficina (plaza garaje)	C/ López de Hoyos, 10 - 2ST pz 17 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0100WG
Oficina (plaza garaje)	C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 18 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0101EH
Oficina (plaza garaje)	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 19 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0080CX

Fusión CPI				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Local comercial	C/ Zurbano, 56 (Madrid)	01.12.2004	802	1364714 VK4716C 0002 EG
Mediana comercial	Parque Comercial Artea de Leioa (Peruri Auzoa, 33) (Vizcaya)	20.04.2006	17.362	N0304014T
Local comercial	C/ Gran Vía Diego López de Haro 61, (Bilbao)	23.12.2006	52.391	N9505076B
Local comercial	C/ Estraunza, 6 (Bilbao)	23.12.2006	25.434	U0160643M
Local comercial	C/ Estraunza, 6 (Bilbao)	23.12.2006	52.391	U0160631S
Local comercial	C/ Estraunza, 6 (Bilbao)	23.12.2006		N9505076B
Local comercial	C/ Juan Carlos I, 4 (Badajoz)	23.12.2006	59358 SEC 2	6154607 PD7065C 0100 PZ
Local comercial	C/ Juan Carlos I, 4 (Badajoz)	23.12.2006	59356 SEC 2	6154607 PD7065C 0095 YJ
Local comercial	C/ Juan Carlos I, 4 (Badajoz)	23.12.2006	59354 SEC 2	6154607 PD7065C 0090 QS
Local comercial	Avda de La Habana 41, (Orense)	23.12.2006	34.685	3787015 NG9838N 0024 PF
Local comercial	C/ San Torcuato, 12 (Zamora)	23.12.2006	48.642	1187014 TL7918N 0001 YZ
Local comercial	Plaza Mayor Principal, 6- Pt 2 (Palencia)	23.12.2006	31.020	3123808 UM7532S 0002 GD
Nave industrial	C/ Encofradores 4 (P.I Moledano) Finca IN-1-8 S-10 (Yunque de Henares)	21.12.2007	8.556	5240408 VL8154S 0001 WZ
Nave industrial	C/ Diez, nave B9 Mercamadrid (Madrid)	10.04.2007	12.477	3576601 VK4637F 0001 OG

Fusión Única				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Local comercial	C/ Orense, 22 (Madrid)	16.12.2014	56.375	1380309VK4718A0224KU
Local comercial	C/ Nuñez de Balboa, 64 (Madrid)	25.03.2015	39.178	2258509VK4725G0001TF
Local comercial	C/ Monte Igueldo, 16 (Madrid)	27.05.2015	51.540	3322119VK4732A0017RK
Local comercial	C/ Cuchilleros, 7 esquina C/ Toledo 10 (Madrid)	10.07.2015	42.387	0042806VK4704A0001UR
Local comercial	C/ Hortaleza, 78 (Madrid)	24.09.2015	2.384	0953016VK4705D0002UE
Local comercial	C/ Reina Mercedes, 13 (Madrid)	22.10.2015	36.891	0983613VK4708D0003KO
Local comercial	C/ Fernández de los Ríos, 63 (Madrid)	25.11.2015	82.566	9664501VK3796F0001UG
Local comercial	Avda. de la Albufera, 25 (Madrid)	29.04.2016	25.257	3423706VK4732C0001FM
Local comercial	C/ Bravo Munillo, 129 (Madrid)	13.07.2016	11.501	0381705VK4708A0002FR
Local comercial	C/ León, 25 (Madrid)	02.03.2017	35.374	0381705VK4708A0032SW
Local comercial		10.01.2017	69.841	0840120VK4704B0002QF
Local comercial	Avda. Felipe II, 16 (Madrid)		19264 19266 19268	2852802VK4725B0003HJ 2852802VK4725B0005KL 2852802VK4725B0097FG
Local comercial	C/ Alcalde Luis de Marichalar, 3 (Madrid).	09.03.2017	44.782 44.783	4240121VK4744A0011QR 4240121VK4744A0012WT
Local comercial	C/ Bravo Munillo, 170 (Madrid)	18.07.2017	16.412	0685335VK4708F0033ZW
Local comercial	C/ Marcelo Usera, 85 (Madrid)	22.09.2017	70.067	0009512VK4700G0002PF
Local comercial	C/ Alcalá, 223 (Madrid)		20.920 20.918	3558904VK4735H0002ST 3558904VK4735H0001AR
Local comercial	C/ Monte Igueldo, 12 esquina María Bosch 24 (Madrid)	16.11.2017	24.761 24.763	3322909VK4732A0008DS 3322909VK4732A0009FD
Local comercial	C/ Federico Mompou, 6 (Madrid)	15.03.2018	34.205	2749801VK4824H0113VWM
Local comercial	C/ Goya, 143 (Madrid)	09.07.2018	3.666	3253708VK4735C0002HY
Local comercial	C/ Goya, 30 (Madrid)	26.07.2018	74.929	6338501VK2663N0004WP
Local comercial	C/ Alcalá, 310 (Madrid)	26.07.2018	6.119 6.118	5061401VK4756A0008FL 5061401VK4756A0002ID
Local comercial	C/ Alcalá, 183 (Madrid)	27.07.2018	65.929	3456610VK4735E0003RW
Local comercial	Avda. Olímpica, 26 (Alcobendas - Madrid)	27.04.2015	49.993	6176027VK4867N0409MF
Local comercial	C/ Mayor, 41 esquina C/ Soria 5 (Alcorcón-Madrid)	11.11.2016	19.842	9969705VK2696N0018BG
Local comercial	Avda. Dos de Mayo, 26 L-1 (Móstoles – Madrid)	01.03.2016	13.093	6440802VK2664S0054XQ
Local comercial	Avda. Dos de Mayo, 26 L2 (Móstoles - Madrid)	19.12.2017	2.494 2.496	6440802VK2664S0180LZ 6440802VK2664S0053ZM
Local comercial	Avda. Dos de Mayo, 23-A (Móstoles - Madrid)	26.07.2018	20.323	6338501VK2663N0004WP
Local comercial	Avda. Dos de Mayo, 23-B (Móstoles - Madrid)	26.07.2018	2.557	6338501VK2663N0004WP



Fusión Fidelgés				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Edificio residencial	C/ Tribulete, 23 (Madrid)	27/11/1998	12.418	0434803VK4703C0001GT
Vivienda	C/ Aguirre, 1 4ª Izda (Madrid)	29/05/1998	75.376	2350809VK4725A0011XD
Local Comercial	C/ Aguirre, 1 local 1 (Madrid)	29/05/1998	75.356	2350809VK4725A0001GY
Local Comercial	C/ Aguirre, 1 local 2 (Madrid)	29/05/1998	75.358	2350809VK4725A0002HU

Fusión Carte				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Comercial	Victor de la Sema, 26 - 01 (Madrid)	15/01/2025	12.842	3288824VK4738E0002PY
Comercial	Victor de la Sema, 26 - 02 (Madrid)	15/01/2025	12.844	3288824VK4738E0003AU
Comercial	Victor de la Sema, 26 - 03 (Madrid)	15/01/2025	12.846	3288824VK4738E0004SI
Comercial	Victor de la Sema, 26 - 04 y 5 (Madrid)	15/01/2025	12.846	3288824VK4738E0004SI
Comercial	Victor de la Sema, 26 - 05, 6 y 7 (Madrid)	15/01/2025	12.874	3288824VK4738E0005DO
Comercial	Victor de la Sema, 26 - 08 (Madrid)	15/01/2025	12.874	3288824VK4738E0005DO
Residencial	Victor de la Sema, 26 - 3C (Madrid)	15/01/2025	12.874	3288824VK4738E0018ML
Residencial	Victor de la Sema, 26 - 4B (Madrid)	15/01/2025	12.845	3288824VK4738E0021ML
Residencial	Victor de la Sema, 26 - 4C (Madrid)	15/01/2025	12.847	3288824VK4738E0022QB
Residencial	Victor de la Sema, 26 - 8D (Madrid)	15/01/2025	12.881	3288824VK4738E0039GA
Residencial	Victor de la Sema, 28 - 2D (Madrid)	15/01/2025	12.905	3288824VK4738E0052XK
Residencial	Victor de la Sema, 28 - 2C (Madrid)	15/01/2025	12.907	3288824VK4738E0051ZJ
Residencial	Victor de la Sema, 28 - 4A (Madrid)	15/01/2025	12.917	3288824VK4738E0052XK
Residencial	Victor de la Sema, 28 - 4D (Madrid)	15/01/2025	12.923	3288824VK4738E0060RM
Residencial	Victor de la Sema, 28 - 6D (Madrid)	15/01/2025	12.888	3288824VK4738E0068SI
Residencial	Castellana, 107 - 8A (Madrid)	15/01/2025	12.660	1485408VK4718E0036PM
Residencial	Castellana, 107 - 9A (Madrid)	15/01/2025	12.661	1485408VK4718E0036PM
Residencial	Condes del Val, 18 - 4C (Madrid)	15/01/2025	35.893	2289204VK4728G0018EP

Fusión Retail Parks				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Mediana comercial	Parque Comercial Las Rejas (Madrid)	14.02.2025	44.638	28035000640921



ANEXO II

Tipos de inversiones inmobiliarias y destino

Los tipos de inversiones inmobiliarias y destino que se da son:

Número	Tipología	Localización	Destino
1	Edificio residencial	C/ Ayala, 101 (Madrid)	Alquiler de viviendas, con algunos locales comerciales
2	Local comercial	C/ Segovia, 8 (Madrid)	Alquiler de local comercial
3	Local comercial	C/ Bravo Murillo 174, 176 y 178 (Madrid)	Alquiler de local comercial
4	Edificio residencial	C/ Sagasta, 24 (Madrid)	Alquiler de viviendas, con algunos locales comerciales
5	Edificio de oficinas	C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)	Alquiler de oficina
6	Oficinas	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid)	Alquiler de oficina
7	Trasteros	C/ General Pardiñas, 67 (Madrid)	Alquiler de trasteros
8	Oficinas	C/ López de Hoyos, 10 (Madrid)	Alquiler de oficina
9	Oficinas	C/ Goya 5 y 7 (Madrid)	Alquiler de oficina
10	Local comercial	C/ Goya 5 (Madrid)	Alquiler de local comercial
11	Local comercial	C/ Goya 7 (Madrid)	Alquiler de local comercial
12	Viviendas y plazas de	Avda. de Valladolid, 57-59 (Madrid)	Alquiler de viviendas
13	Local comercial	C/ Zurbano, 56 (Madrid)	Alquiler de local comercial
14	Mediana Comercial	Parque Comercial Artea de Leioa (Peruri Auzoa, 33) (Vizcaya)	Alquiler de local comercial
15	Local comercial	C/ Gran Vía Diego López de Haro 61, (Bilbao)	Alquiler de local comercial
16	Local comercial	C/ Estrauza, 6 (Bilbao)	Alquiler de local comercial
17	Local comercial	C/ Juan Carlos I, 4 (Badajoz)	Alquiler de local comercial
18	Local comercial	Avda de La Habana 41, (Orense)	Alquiler de local comercial
19	Local comercial	C/ San Torcuato, 12 (Zamora)	Alquiler de local comercial
20	Local comercial	Plaza Mayor Principal, 6- Pt 2 (Palencia)	Alquiler de local comercial
21	Nave Industrial	C/ Encofradores 4 (P.I Moledano) Finca IN-1-8 S-10 (Yunquera de Henares)	Alquiler de nave industrial
22	Nave industrial	C/ Diez, nave B9 Mercamadrid (Madrid)	Alquiler de nave industrial
23	Edificio residencial	Paseo Ermita del Santo 14, (Madrid)	Alquiler de viviendas, con algunos locales comerciales
24	Local comercial	C/ Orense, 22 (Madrid)	Alquiler de local comercial
25	Local comercial	C/ Nuñez de Balboa, 64 (Madrid)	Alquiler de local comercial
26	Local comercial	C/ Monte Igueldo, 16 (Madrid)	Alquiler de local comercial
27	Local comercial	C/ Cuchilleros, 7 esquina C/ Toledo 10 (Madrid)	Alquiler de local comercial
28	Local comercial	C/ Hortaleza, 78 (Madrid)	Alquiler de local comercial
29	Local comercial	C/ Reina Mercedes, 13 (Madrid)	Alquiler de local comercial
30	Local comercial	C/ Fernández de los Ríos, 63 (Madrid)	Alquiler de local comercial
31	Local comercial	Avda. de la Albufera, 25 (Madrid)	Alquiler de local comercial
32	Local comercial	C/ Bravo Murillo, 129 (Madrid)	Alquiler de local comercial
33	Local comercial	C/ León, 25 (Madrid)	Alquiler de local comercial
34	Local comercial	Avda. Felipe II, 16 (Madrid)	Alquiler de local comercial
35	Local comercial	C/ Alcalde Luis de Marichalar, 3 (Madrid).	Alquiler de local comercial
36	Local comercial	C/ Bravo Murillo, 170 (Madrid)	Alquiler de local comercial
37	Local comercial	C/ Marcelo Usera, 85 (Madrid)	Alquiler de local comercial
38	Local comercial	C/ Alcalá, 223 (Madrid)	Alquiler de local comercial
39	Local comercial	C/ Monte Igueldo, 12 esquina María Bosch 24 (Madrid)	Alquiler de local comercial
40	Local comercial	C/ Federico Mompou, 6 (Madrid)	Alquiler de local comercial
41	Local comercial	C/ Goya, 143 (Madrid)	Alquiler de local comercial
42	Local comercial	C/ Goya, 30 (Madrid)	Alquiler de local comercial
43	Local comercial	C/ Alcalá, 310 (Madrid)	Alquiler de local comercial
44	Local comercial	C/ Alcalá, 183 (Madrid)	Alquiler de local comercial
45	Local comercial	Avda. Olímpica, 26 (Alcobendas - Madrid)	Alquiler de local comercial
46	Local comercial	C/ Mayor, 41 esquina C/ Soria 5 (Alcorcón-Madrid)	Alquiler de local comercial
47	Local comercial	Avda. Dos de Mayo, 26 L-1 (Móstoles - Madrid)	Alquiler de local comercial
48	Local comercial	Avda. Dos de Mayo, 26 L2 (Móstoles - Madrid)	Alquiler de local comercial
49	Local comercial	Avda. Dos de Mayo, 23-A (Móstoles - Madrid)	Alquiler de local comercial
50	Local comercial	Avda. Dos de Mayo, 23-B (Móstoles - Madrid)	Alquiler de local comercial
51	Edificio residencial	C/ Tribulete, 23 (Madrid)	Alquiler de viviendas, con algunos locales comerciales
52	Local comercial y vivienda	C/ Aguirre, 1 (Madrid)	Alquiler de viviendas, con algunos locales comerciales
53	Oficinas	C/ Magallanes, 3 (Madrid)	Alquiler de oficina
54	Oficinas	C/ Goya, 5 - Marqués de Zúrgena 2 (Madrid)	Alquiler de local comercial
55	Residencial	C/ Melilla, 8 (Madrid)	Alquiler vitalicio de vivienda
56	Residencial	Golfo de Salónica, 12 (Madrid)	Alquiler vitalicio de vivienda
57	Comercial	Parque Comercial Río Norte (Madrid)	Alquiler de local comercial
58	Residencial	C/ Gobernador, 31, 1, A (Madrid)	Alquiler de vivienda
59	Residencial	C/ Granada, 14, 2, E (Madrid)	Alquiler de vivienda
60	Residencial	C/ Suero de Quiñones, 13, 5, D (Madrid)	Alquiler de vivienda
61	Residencial	C/ Puerto Rico, 29, 1, E (Madrid)	Alquiler de vivienda
62	Residencial	C/ Amparo, 15, 2 (Madrid)	Alquiler de vivienda
63	Residencial	C/ Marqués de Mondéjar, 11, 2, A (Madrid)	Alquiler de vivienda
64	Residencial	C/ Pedro Unanue, 8, Bajo B (Madrid)	Alquiler de vivienda
65	Residencial	C/ Ayala, 59, 1, interior dcha (Madrid)	Alquiler de vivienda
66	Residencial	C/ Antonio Lopez, 47, 1, D (Madrid)	Alquiler de vivienda
67	Residencial	C/ Trueba, 20, 1, C (Madrid)	Alquiler de vivienda
68	Residencial	C/ Luis Grasset, 8, 2, D (Madrid)	Alquiler de vivienda
69	Residencial	C/ Barlovento, 4, 7, 4 (Madrid)	Alquiler de vivienda
70	Residencial	C/ Francisco Navacerrada 50, 1 C (Madrid)	Alquiler de vivienda



71	Residencial	C/ Donoso Cortés 37, 5 D (Madrid)	Alquiler de vivienda
72	Residencial	C/ Chindasvinto, 72, 1, 1 (Madrid)	Alquiler de vivienda
73	Residencial	C/ Angela Gonzalez 14, 4, dcha (Madrid)	Alquiler de vivienda
74	Residencial	C/ Amalia, 5 (Madrid)	Alquiler de vivienda
75	Residencial	C/ Doroteo Laborada, 7, 1E (Madrid)	Alquiler de vivienda
76	Residencial	C/ Sierra de Monchique, 15, 2A (Madrid)	Alquiler de vivienda
77	Residencial	C/ Santiago Estévez, 3, 1A (Madrid)	Alquiler de vivienda
78	Residencial	C/ Alcores, 12, 5A (Madrid)	Alquiler de vivienda
79	Residencial	C/ Pelayos, 7, 1B (Madrid)	Alquiler de vivienda
80	Residencial	C/ Risco de Pelosche, 9, 2D (Madrid)	Alquiler de vivienda
81	Residencial	C/ Santa Marta, 16, 4A (Madrid)	Alquiler de vivienda
82	Residencial	C/ General Mola, 8, 11A (Madrid)	Alquiler de vivienda
83	Residencial	C/ Eugenio Gross, 52, Esc 1, 5D (Madrid)	Alquiler de vivienda
84	Residencial	C/ La Guitarra, 5, 2E (Madrid)	Alquiler de vivienda
85	Residencial	C/ De Arcos de Jalon, 58, 2C (Madrid)	Alquiler de vivienda
86	Residencial	C/ Cabastrero, 6, 1D (Madrid)	Alquiler de vivienda
87	Residencial	C/ Pico Collarada, 22, Esc 1, C (Madrid)	Alquiler de vivienda
88	Residencial	Puerto de la Bonaigua, 36, 4C (Madrid)	Alquiler de vivienda
89	Residencial	C/ Peña Rivera, 4, 00, A (Madrid)	Alquiler de vivienda
90	Residencial	C/ Cervantes, 6, 2A (Madrid)	Alquiler de vivienda
91	Residencial	C/ Juan Peñalver, 43, 1D (Madrid)	Alquiler de vivienda
92	Residencial	C/ Doctor Escassi, 1 (Madrid)	Alquiler de vivienda
93	Residencial	Paseo Riazor, 5, 3A (Madrid)	Alquiler de vivienda
94	Residencial	C/ Villajoyosa 85, 1C (Madrid)	Alquiler de vivienda
95	Residencial	Puerto de Somiedo, 21 Bajo C (Madrid)	Alquiler de vivienda
96	Residencial	C/ Enrique Herrera Moll, 3, 2F (Madrid)	Alquiler de vivienda
97	Residencial	C/ Doctor Ruiz Jimenez, 7, 7E (Madrid)	Alquiler de vivienda
98	Residencial	C/ Casabermeja, 4, 2, 1 (Madrid)	Alquiler de vivienda
99	Residencial	Paseo de Vigo, 6, 9C (Madrid)	Alquiler de vivienda
100	Residencial	C/ Enrique Fuentes, 6, 1 dcha (Madrid)	Alquiler de vivienda
101	Residencial	C/ Berruguete, 7, 2-4, B (Madrid)	Alquiler de vivienda
102	Residencial	C/ Chico del Matadero, 10, 1A (Madrid)	Alquiler de vivienda
103	Residencial	Avenida Gregorio Diego, 15, Bajo A (Madrid)	Alquiler de vivienda
104	Residencial	C/ Angela Gonzalez, 7, 1, 2, Centro (Madrid)	Alquiler de vivienda
105	Residencial	C/ Maestro Guerrero, 6, 6, 3 (Madrid)	Alquiler de vivienda
106	Residencial	Plaza de San Diego, 12, bajo, A (Madrid)	Alquiler de vivienda
107	Residencial	C/ Albeniz, 17, 1A (Madrid)	Alquiler de vivienda
108	Residencial	C/ Portalegre, 78 3 Izq (Madrid)	Alquiler de vivienda
109	Residencial	Paseo Perales, 61, 2B (Madrid)	Alquiler de vivienda
110	Residencial	C/ Pinosol, 23, 1, 4F (Madrid)	Alquiler de vivienda
111	Residencial	Avenida Barcelona, 36, 1D (Madrid)	Alquiler de vivienda
112	Residencial	C/ Almagro, 1, 2, 1 (Madrid)	Alquiler de vivienda
113	Residencial	C/ Pelayo, 5, 2A (Madrid)	Alquiler de vivienda
114	Residencial	Avenida Barcelona, 36, 3A (Madrid)	Alquiler de vivienda
115	Residencial	C/ Aurora, 42, 1A (Madrid)	Alquiler de vivienda
116	Residencial	Avenida Constitución, 178, 2F (Madrid)	Alquiler de vivienda
117	Residencial	C/ Leonor Gonzalez, 27, 0B (Madrid)	Alquiler de vivienda
118	Residencial	C/ Duquesa de Parcent, 34, Bajo Izq. (Madrid)	Alquiler de vivienda
119	Residencial	C/ Santa Maria Reina, 25, 5A (Madrid)	Alquiler de vivienda
120	Residencial	C/ Jose Maria Fernandez Lanseros, 11, Bajo 3 (Madrid)	Alquiler de vivienda
121	Residencial	C/ Puerto Balbarán, 21, 3A y 4B (Madrid)	Alquiler de vivienda
122	Residencial	C/ Francisco Paino, 3, 1, 0 (Madrid)	Alquiler de vivienda
123	Residencial	C/ Pico Cejo, 22C, 1A (Madrid)	Alquiler de vivienda
124	Residencial	C/ Robles, 14, Bajo, Puerta 3 (Madrid)	Alquiler de vivienda
125	Residencial	C/ Virgen de Rocio, 71, 2 Izq. (Madrid)	Alquiler de vivienda
126	Residencial	C/ Martell, 8, Bajo C (Madrid)	Alquiler de vivienda
127	Residencial	Avenida de las Palmeras, 77, 0C (Madrid)	Alquiler de vivienda
128	Comercial	Víctor de la Sema, 26 - 01 (Madrid)	Alquiler de local comercial
129	Comercial	Víctor de la Sema, 26 - 02 (Madrid)	Alquiler de local comercial
130	Comercial	Víctor de la Sema, 26 - 03 (Madrid)	Alquiler de local comercial
131	Comercial	Víctor de la Sema, 26 - 04 y 5 (Madrid)	Alquiler de local comercial
132	Comercial	Víctor de la Sema, 26 - 05, 6 y 7 (Madrid)	Alquiler de local comercial
133	Comercial	Víctor de la Sema, 26 - 08 (Madrid)	Alquiler de local comercial
134	Residencial	Víctor de la Sema, 26 - 3C (Madrid)	Alquiler de vivienda
135	Residencial	Víctor de la Sema, 26 - 4B (Madrid)	Alquiler de vivienda
136	Residencial	Víctor de la Sema, 26 - 4C (Madrid)	Alquiler de vivienda
137	Residencial	Víctor de la Sema, 26 - 8D (Madrid)	Alquiler de vivienda
138	Residencial	Víctor de la Sema, 28 - 2D (Madrid)	Alquiler de vivienda
139	Residencial	Víctor de la Sema, 28 - 2C (Madrid)	Alquiler de vivienda
140	Residencial	Víctor de la Sema, 28 - 4A (Madrid)	Alquiler de vivienda
141	Residencial	Víctor de la Sema, 28 - 4D (Madrid)	Alquiler de vivienda
142	Residencial	Víctor de la Sema, 28 - 6D (Madrid)	Alquiler de vivienda
143	Residencial	Castellana, 107 - 8A (Madrid)	Alquiler de vivienda
144	Residencial	Castellana, 107 - 9A (Madrid)	Alquiler de vivienda
145	Residencial	Condes del Val, 18 - 4C (Madrid)	Alquiler de vivienda
146	Mediana comercial	Parque comercial Las Rejas (Madrid)	Alquiler de mediana comercial

Todos los activos inmobiliarios están situados en territorio español.





**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE
JUNIO DE 2025**

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de la Sociedad Dominante VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A. formulan los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 80.

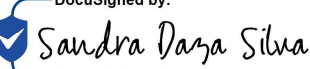
Madrid, a 14 de octubre de 2025

Firmado por:

640FCDA60F2342B...
D. Joaquín López-Chicheri

Firmado por:

A220DF2DE3E14DF...
D. Pablo Uriarte

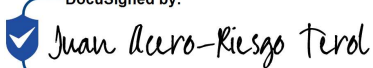
DocuSigned by:

0B2A79F2CDD04EB...
D^a. Sandra Daza

DocuSigned by:

B661A8BF3A7B416...
D^a. Marta Campello

DocuSigned by:

CF6E90F411604A3...
D. Jesús Martínez-Cabrera

DocuSigned by:

286AD5A4B8474D4...
D. Juan Acero-Riesgo

Firmado por:

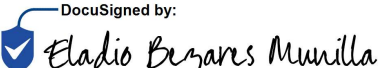
7D1C4AFB2388466...
D^a. María Sanchiz

DocuSigned by:

2FE5C62CA06647B...
D. Manuel Cereijo

DocuSigned by:

8EFD991CE1D74D8...
D. Tomás Hurtado

DocuSigned by:

70139D08D2D0479...
D. Eladio Bezares

En representación de la entidad
Torrealba y Bezares, S.L.

BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL 30 DE JUNIO DE 2025 y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en Euros)

ACTIVO		30/06/2025	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		157.784.135,35	147.563.986,89
I. Inmovilizado intangible		1.559.056,31	1.672.380,14
2. Concesiones		1.318.511,27	1.428.923,63
4. Fondo de comercio		240.545,04	243.456,51
III. Inversiones inmobiliarias		129.059.080,66	132.968.178,34
1. Terrenos		93.345.577,26	97.017.021,40
2. Construcciones		35.286.786,09	35.668.928,08
3. Inversiones inmobiliarias en curso		426.717,31	282.228,86
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		22.727.428,98	7.445.137,50
1. Instrumentos de patrimonio		22.727.428,98	7.445.137,50
V. Inversiones financieras a largo plazo		4.438.569,40	5.478.290,91
1. Instrumentos de patrimonio		600.000,00	600.000,00
2. Créditos a empresas		911.974,27	966.474,86
4. Derivados.		189.816,56	278.094,57
5. Otros activos financieros		2.736.778,57	3.633.721,48
B) ACTIVO CORRIENTE		20.257.410,24	20.364.228,72
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		324.196,25	363.897,00
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		279.624,00	352.036,31
3. Deudores varios		9.371,55	11.860,69
5. Activos por impuesto corriente		34.902,20	-
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		298,50	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		1.483.625,79	74.671
2. Créditos a empresas,		1.483.625,79	74.671
V. Inversiones financieras a corto plazo		14.947.184,17	570.218,17
1. Instrumentos de patrimonio		2.624.293,53	85.593,54
2. Créditos a terceros		126.181,52	126.181,52
5. Otros activos financieros		12.196.709,12	358.443,11
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.502.404,03	19.355.442,07
1. Tesorería		3.502.404,03	19.355.442,07
TOTAL ACTIVO (A + B)		178.041.545,59	167.928.215,61
PASIVO		115.950.347,31	111.002.033,40
A) PATRIMONIO NETO		115.158.916,20	110.107.511,09
A-1) Fondos propios		115.158.916,20	110.107.511,09
I. Capital		96.079.760,00	92.038.290,00
1. Capital escriturado		96.079.760,00	92.038.290,00
II. Prima de emisión		15.130.689,79	13.465.599,79
III. Reservas		1.975.666,85	1.525.509,53
1. Legal y estatutarias		1.894.190,12	1.461.254,60
2. Otras reservas		81.476,73	64.254,93
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(171.491,10)	(217.512,00)
V. Resultados de ejercicios anteriores		-	-
1. Remanente		-	-
VII. Resultado del ejercicio		2.144.290,66	4.329.355,22
VIII. (Dividendo a cuenta)		-	(1.033.731,45)
A-2) Ajustes por cambios de valor		189.816,56	278.094,57
II. Operaciones de cobertura		189.816,56	278.094,57
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		601.614,55	616.427,74
B) PASIVO NO CORRIENTE		56.374.782,23	47.871.669,57
II Deudas a largo plazo		52.964.553,70	44.422.944,02
2. Deudas con entidades de crédito		50.879.421,54	42.346.547,26
5. Otros pasivos financieros		2.085.132,16	2.076.396,76
IV. Pasivos por impuesto diferido		3.410.228,53	3.448.725,55
C) PASIVO CORRIENTE		5.785.029,00	9.054.512,64
III. Deudas a corto plazo		3.502.722,96	3.740.894,58
2. Deudas con entidades de crédito		2.928.092,06	3.714.938,88
5. Otros pasivos financieros		574.630,90	25.955,70
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.282.306,04	5.313.618,06
1. Proveedores		788.153,97	1.753.093,19
5. Pasivos por impuesto corriente		1.406.985,71	1.406.985,71
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		87.166,36	1.836.801,07
7. Anticipos de clientes		-	316.738,09
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		178.110.158,54	167.928.215,61

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024

(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	30.06.2025	30.06.2024
1. Importe neto de la cifra de negocios	4.626.180,09	4.505.749,78
a) Arrendamiento de inmuebles	4.626.180,09	4.505.749,78
5. Otros ingresos de explotación	37.144,50	100.436,48
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	1.236,06	1.112,08
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	35.908,44	99.324,40
6. Gastos de personal	(73.363,00)	(92.456,90)
a) Sueldos, salarios y asimilados	(55.612,25)	(70.011,26)
b) Cargas sociales	(17.750,75)	(22.445,64)
7. Otros gastos de explotación	(2.111.132,95)	(1.690.550,55)
a) Servicios exteriores	(1.743.928,22)	(1.406.234,29)
b) Tributos	(295.311,18)	(275.282,84)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(47.388,30)	(8.902,98)
d) Otros gastos de gestión corriente	(24.505,25)	(130,44)
8. Amortización del inmovilizado	(587.749,65)	(644.597,35)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	939.340,43	36.756,81
a) Deterioros y pérdidas	408.843,81	186.636,46
b) Resultados por enajenaciones y otras	530.496,62	(149.879,65)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.830.419,42	2.215.338,27
12. Ingresos financieros	158.197,95	229.295,10
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	74.165,04	-
a1) En empresas del grupo y asociadas	74.165,04	-
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	84.032,91	229.295,10
b1) De empresas del grupo y asociadas..	-	179.123,08
b2) De terceros	84.032,91	50.172,02
13. Gastos financieros	(882.823,73)	(940.046,80)
b) Por deudas con terceros	(882.823,73)	(940.046,80)
RESULTADO FINANCIERO	(724.625,78)	(710.751,70)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.105.793,64	1.504.586,57
20. Impuestos sobre beneficios	38.497,02	36.049,98
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.144.290,66	1.540.636,55