Madrid, 27 de octubre de 2026

En virtud de lo previsto en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**"), Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") pone en conocimiento la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La Sociedad ha procedido a la formulación de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al ejercicio social finalizado el 30 de junio de 2026, adjuntando a la presente comunicación:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

- Balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias individual del periodo intermedio de seis meses finalizado a 30 de junio de 2026.

Por último, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

_____

D. Enrique Nieto Brackelmanns
Secretario no consejero del consejo de administración
Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

C/ Alcalá, 61
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 2026

Oficinas en: Alicante, Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Valencia, Vigo

Forvis Mazars Auditores, S.L.P. Domicilio Social: C/ Diputació, 260 - 08007 Barcelona
Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111, Inscripción 1ª, N.I.F. B-61622262

C/ Alcalá, 61
28014 Madrid
España
+34 915 624 030
www.forvismazars.com/es

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 2026, 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 2026 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 2026, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados para el periodo 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, 27 de octubre de 2026

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.

Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

FORVIS MAZARS AUDITORES
Núm. D012601312
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO
Sello distintivo de otras actuaciones

Firmado por: 50312367M MANUEL PABLO (R: B61622262)
Emitido por: AC Representación
Hora de firma: 27-10-2026 14:14:31
Dirección IP: 85.62.221.56

Manuel Pablo Mayoral

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D





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

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

VITRUVIO

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	30.06.2026	31.12.2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**288.732.232,34**	**280.709.705,02**
I. Inmovilizado intangible	**5**	**6.238.949,22**	**6.296.927,71**
2. Concesiones		1.303.593,60	1.311.065,10
4. Fondo de comercio		4.935.355,62	4.985.862,61
III. Inversiones inmobiliarias	**6**	**276.730.416,72**	**269.410.955,20**
1. Terrenos		162.298.523,18	171.576.285,94
2. Construcciones		111.481.654,93	96.327.598,24
3. Inversiones inmobiliarias en curso		2.950.238,61	1.507.071,02
V. Inversiones financieras a largo plazo	**7**	**5.025.054,56**	**4.803.712,71**
1. Instrumentos de patrimonio		600.000,00	600.000,00
2. Créditos a empresas		796.347,35	854.974,46
4. Derivados	10	434.933,64	92.551,40
5. Otros activos financieros		3.193.773,57	3.256.186,85
VI. Activos por impuesto diferido	**13**	**737.811,84**	**198.109,40**
B) ACTIVO CORRIENTE		**70.520.290,84**	**28.606.328,17**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**7**	**2.428.711,79**	**1.570.755,56**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.902.931,79	1.168.929,86
3. Deudores varios		132.629,68	131.919,44
5. Activos por impuesto corriente	13	161.049,27	37.626,57
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	232.101,05	232.279,69
V. Inversiones financieras a corto plazo	**7**	**35.867.874,20**	**21.440.600,92**
1. Instrumentos de patrimonio		34.135.230,24	18.655.045,37
2. Créditos a empresas		126.181,52	1.413.181,52
5. Otros activos financieros		1.606.462,44	1.372.374,03
VI. Periodificaciones a corto plazo		**182.476,23**	**183.946,90**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8**	**32.041.228,62**	**5.411.024,79**
1. Tesorería		32.041.228,62	5.411.024,79
TOTAL ACTIVO (A + B)		**359.252.523,18**	**309.316.033,19**

PASIVO	Notas	30.06.2026	31.12.2025
A) PATRIMONIO NETO		**241.443.938,36**	**204.943.012,21**
A-1) Fondos propios	**9**	**240.479.284,13**	**204.284.831,78**
I. Capital		**169.472.830,00**	**148.999.950,00**
1. Capital escriturado		169.472.830,00	148.999.950,00
II. Prima de emisión		**60.808.996,62**	**44.430.800,62**
III. Reservas		**3.454.118,05**	**2.076.650,55**
1. Legal y estatutarias		2.935.715,40	1.894.190,12
2. Otras reservas		518.402,65	182.460,43
IV. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante)		**(504.616,80)**	**(206.142,29)**
VII. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	**3**	**7.247.956,26**	**10.714.965,06**
VIII. (Dividendo a cuenta)	**3**	-	**(1.731.392,16)**
A-2) Ajustes por cambios de valor	**10**	**434.933,64**	**92.551,40**
II. Operaciones de cobertura		**434.933,64**	**92.551,40**
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**11**	**529.720,59**	**565.629,03**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**106.602.460,91**	**95.274.778,84**
II Deudas a largo plazo	**12**	**95.638.472,26**	**84.005.244,68**
2. Deudas con entidades de crédito		92.262.947,79	80.886.879,85
5. Otros pasivos financieros		3.375.524,47	3.118.364,83
IV. Pasivos por impuesto diferido	**13**	**10.801.918,95**	**11.107.464,46**
V. Periodificaciones a largo plazo		**162.069,70**	**162.069,70**
C) PASIVO CORRIENTE		**11.206.123,91**	**9.098.242,14**
II. Provisiones a corto plazo		**5.850,77**	**5.850,77**
III. Deudas a corto plazo	**12**	**8.666.072,25**	**5.445.599,78**
2. Deudas con entidades de crédito		5.312.937,83	5.297.318,93
5. Otros pasivos financieros		3.353.134,42	148.280,85
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**12**	**2.534.200,89**	**3.646.791,59**
1. Proveedores		689.321,35	2.269.072,42
3. Acreedores varios		523.092,16	112.707,16
5. Pasivos por impuesto corriente	13	296.312,16	296.312,16
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	975.041,74	916.337,34
7. Anticipos de clientes		50.433,48	52.362,51
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**359.252.523,18**	**309.316.033,19**

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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

(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	Notas	30.06.2026 (6 meses)	30.06.2025 (6 meses)
1. Importe neto de la cifra de negocios	**14 y 18**	**10.033.527,39**	**5.588.341,89**
a) Arrendamiento de inmuebles		10.033.527,39	5.588.341,89
5. Otros ingresos de explotación		**97.293,75**	**107.930,09**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		61.385,31	72.021,65
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	**11**	35.908,44	35.908,44
6. Gastos de personal		**(102.769,30)**	**(73.363,00)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(77.575,32)	(55.612,25)
b) Cargas sociales	**14**	(25.193,98)	(17.750,75)
7. Otros gastos de explotación		**(3.947.831,74)**	**(2.384.918,46)**
a) Servicios exteriores	**14**	(3.158.586,74)	(1.953.316,82)
b) Tributos		(669.777,50)	(319.101,19)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	**7**	(54.061,78)	(47.388,32)
d) Otros gastos de gestión corriente		(65.405,72)	(65.112,13)
8. Amortización del inmovilizado	**5 y 6**	**(896.703,48)**	**(704.733,12)**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**6**	**3.070.125,56**	**945.867,72**
a) Deterioros y pérdidas.		542.281,67	418.162,42
b) Resultados por enajenaciones y otras		2.527.843,89	527.705,30
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio		**-**	**19.780,04**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**8.253.642,18**	**3.498.905,16**
14. Ingresos financieros	**7, 11 y 14**	**89.769,79**	**89.585,00**
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		6.853,09	5.552,09
a2) En terceros		6.853,09	5.552,09
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		82.916,70	84.032,91
b2) De terceros		82.916,70	84.032,91
15. Gastos financieros	**10, 12 y 14**	**(1.940.703,66)**	**(1.114.813,70)**
b) Por deudas con terceros		(1.940.703,66)	(1.114.813,70)
RESULTADO FINANCIERO		**(1.850.933,87)**	**(1.025.228,70)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**6.402.708,31**	**2.473.676,46**
20. Impuestos sobre beneficios	**13**	**845.247,95**	**36.982,71**
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		**7.247.956,26**	**2.510.659,17**
Resultado atribuido a la sociedad dominante		**7.247.956,26**	**2.510.659,17**
Resultado atribuido a socios externos		**-**	**-**

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

VITRUVIO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO	Notas	30.06.2026 (6 meses)	30.06.2025 (6 meses)
A) Resultado consolidado del ejercicio	3	7.247.956,26	2.510.659,17
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	10	315.408,89	(481,28)
III. Subvenciones, donaciones y legados	11	-	21.095,25
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		315.408,89	20.613,97
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			
VIII. Por coberturas de flujos de efectivo	10	26.973,35	(87.796,73)
IX. Subvenciones, donaciones y legados	11	(35.908,44)	(35.908,44)
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		(8.935,09)	(123.705,17)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A + B + C)	3	7.554.430,06	2.407.567,97
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante		7.554.430,06	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 30/06/2026 Y 2025									
	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio atribuible a la sociedad dominante	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
A. 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	-	-	-	-	10.714.965,06	-	(185.543,17)	(50.798,71)	10.478.623,18
II. Operaciones con socios o propietarios	56.961.660,00	30.965.200,83	41.968,89	11.369,71	(3.896.419,70)	(697.660,71)	-	-	83.386.119,02
1. Aumentos de capital	56.961.660,00	31.556.972,30	-	-	-	-	-	-	88.518.632,30
3. (-) Distribución de dividendos	-	(591.771,47)	-	-	(3.896.419,70)	(697.660,71)	-	-	(5.185.851,88)
5. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominente (netas)	-	-	41.968,89	11.369,71	-	-	-	-	53.338,60
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	509.172,13	-	(509.172,13)	-	-	-	-
B. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	148.999.950,00	44.430.800,62	2.076.650,55	(206.142,29)	10.714.965,06	(1.731.392,16)	92.551,40	565.629,03	204.943.012,21
C. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2026	148.999.950,00	44.430.800,62	2.076.650,55	(206.142,29)	10.714.965,06	(1.731.392,16)	92.551,40	565.629,03	204.943.012,21
I. Ingresos y gastos consolidados reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	7.247.956,26	-	342.382,24	(35.908,44)	7.554.430,06
II. Operaciones con socios o propietarios	20.472.880,00	16.378.196,00	36.229,91	(298.474,51)	(9.373.727,47)	1.731.392,16	-	-	28.946.496,09
1. Aumentos de capital	20.472.880,00	16.378.196,00	-	-	-	-	-	-	36.851.076,00
3. (-) Distribución de dividendos	-		-	-	(9.373.727,47)	1.731.392,16	-	-	(7.642.335,31)
5. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominente (netas)	-	-	36.229,91	(298.474,51)	-	-	-	-	(262.244,60)
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	1.341.237,59	-	(1.341.237,59)	-	-	-	-
D. SALDO, AL 30 DE JUNIO DE 2026	169.472.830,00	60.808.996,62	3.454.118,05	(504.616,80)	7.247.956,26	-	434.933,64	529.720,59	241.443.938,36

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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

(Expresado en Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO	Notas	30/06/2026 (seis meses)	30/06/2025 (seis meses)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		**6.402.708,31**	**2.473.676,46**
2. Ajustes del resultado.		**(357.734,16)**	**795.573,98**
a) Amortización del inmovilizado (+).	**5 y 6**	896.703,48	704.733,12
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	**5, 6 y 7**	(541.619,18)	(370.774,10)
d) Imputación de subvenciones (-)	**11**	(35.908,44)	(35.908,44)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	**6**	(2.527.843,89)	(527.705,30)
g) Ingresos financieros (-).	**7, 11 y 14**	(89.769,79)	(89.585,00)
h) Gastos financieros (+).	**10, 12 y 14**	1.940.703,66	1.114.813,70
3. Cambios en el capital corriente. *Diferencia N - N-1*		**(1.971.209,42)**	**(4.897.187,25)**
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	**7**	(858.618,72)	(514.515,83)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	**12**	(1.112.590,70)	(4.382.671,42)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		**(1.898.357,11)**	**(899.055,49)**
a) Pagos de intereses (-).	**10, 12 y 14**	(1.940.703,66)	(1.068.023,14)
b) Cobros de dividendos (+).		6.853,09	-
c) Cobros de intereses (+).	**7, 11 y 14**	35.493,46	89.585,00
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+).	**13**	-	79.382,65
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4+)		**2.175.407,62**	**(2.526.992,30)**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		**(76.255.839,36)**	**(22.642.573,69)**
f) Inversiones inmobiliarias.	**6**	(42.093.215,99)	(805.153,37)
g) Otros activos financieros.	**7**	(34.268.647,30)	(21.837.420,32)
i) Otros activos.	**7**	106.023,93	-
7. Cobros por desinversiones (+).		**56.910.439,43**	**3.096.096,44**
a) Empresas del grupo y asociadas.			(9.498.816,47)
f) Inversiones inmobiliarias.	**6**	37.005.155,04	3.598.498,55
g) Otros activos financieros.	**7**	19.905.284,39	8.415.268,58
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)		**(19.345.399,93)**	**(19.546.477,25)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		**36.588.831,40**	**84.337,95**
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.	**9**	36.851.076,00	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio de la sociedad dominante.	**9**	(568.056,51)	(177.451,40)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio de la sociedad dominante.	**9**	305.811,91	240.694,10
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	**11**	-	21.095,25
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		**14.853.700,05**	**9.290.938,90**
a) Emisión		23.790.000,00	19.188.189,61
2. Deudas con entidades de crédito (+).	**12**	23.790.000,00	18.518.487,32
4. Otras Deudas(+).	**12**	-	669.702,29
b) Devolución y amortización de		(8.936.299,95)	(9.897.250,71)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	**12**	(8.936.299,95)	(9.780.186,11)
3. Otras deudas (-).	**12**	-	(117.064,60)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		**(7.642.335,31)**	**(2.862.688,25)**
a) Dividendos (-).	**3**	(7.642.335,31)	(2.862.688,25)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11+)		**43.800.196,14**	**6.512.588,60**
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D+)		**26.630.203,83**	**(15.560.880,95)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	**8**	**5.411.024,79**	**19.558.913,34**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	**8**	**32.041.228,62**	**3.998.032,39**

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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. *10*

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios consolidados y notas explicativas 13

2.1. Imagen fiel. *13*

2.2. Formulación estados financieros intermedios consolidados. *14*

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre. *14*

2.3. Comparación de la información. *15*

2.4. Cambios de criterios contables. *16*

3. Aplicación de resultados 16

4. Normas de registro y valoración 18

4.1. Sociedades dependientes. *18*

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*

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

4.13. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente *39*

4.14. Información medioambiental. *40*

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 43

6. Inversiones inmobiliarias 44

7. Activos financieros 48

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. 53

9. Fondos propios 53

10. Ajustes por cambio de valor 57

11. Subvenciones, donaciones y legados 57

12. Pasivos financieros 58

13. Situación fiscal 64

14. Ingresos y Gastos 68

15. Administradores y alta dirección 69

16. Otra información 71

17. Información sobre medio ambiente 72

18. Información segmentada 72

19. Hechos posteriores. 73

20. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 73

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

NOTAS EXPLICATIVAS CORRESPONDIENTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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 2026, 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).

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

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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 consolidados en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable, tal y como figura en la 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 la sociedad dependiente que compone el Grupo a 30 de junio de 2026, 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	13.571.613	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 produjo, mediante escritura pública, el cambio de denominación social de Marco Residencial, S.L.U., pasando a denominarse Carte, S.L.U.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

Con fecha 14 de enero de 2025, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las acciones de la sociedad Carte, S.A., la cual ha sido absorbida por Carte, S.L.U. (Nota 1.3).

El ejercicio económico de la sociedad dependiente, 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 adquirió 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 ha sido de 5.783.475,01 euros.

Posteriormente, con fecha 14 de julio de 2025 se inscribió 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 fue absorbida por Marco Residencial, S.L.U. que adquirió en bloque a título de sucesión universal, la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida, 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 tuvo efectos contables desde el 14 de enero de 2025.

La operación se acogió 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.

En esta combinación de negocios se generó una diferencia negativa de consolidación por importe de 1.334,94 euros, registrada como ingreso en el epígrafe “Diferencia negativa en combinaciones de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio anterior.

Adquisición de Barajas Retail Parks, S.A.

Con fecha 14 de febrero de 2025 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de la sociedad Barajas Retail Parks, S.A., sociedad tenedora del Parque Comercial Las Rejas, ubicado en el noreste de

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

Madrid. El valor de la inversión fue de 9.602.388,53 euros. Nos subrogamos en una deuda, y el coste total de la inversión fue de 14.324.490.

La fusión por absorción de Barajas Retail Parks, S.A. por la Sociedad, Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 13 de noviembre de 2025.

En esta combinación de negocios se generó un fondo de comercio de 599.962,30 euros.

Adquisición de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Con fecha 9 de julio de 2025 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de la sociedad Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. El valor de la inversión fue de 43.896.287,52 euros.

La fusión por absorción de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. por la Sociedad Dominante, Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 31 de julio de 2025.

En esta combinación de negocios se generó un fondo de comercio de 984.602,13 euros.

Adquisición de Polígono Garza 2000, S.L.

Con fecha 9 de julio de 2025 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de la sociedad Polígono Garza 2000, S.L. El valor de la inversión fue de 8.956.126,68 euros.

La fusión por absorción de 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.

En esta combinación de negocios se generó un fondo de comercio de 231.665,68 euros.

Adquisición de Alkigar, S.A.

Con fecha 9 de julio de 2025 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de la sociedad Alkigar, S.A. El valor de la inversión fue de 21.152.875,89 euros.

La fusión por absorción de Alkigar, S.A. por la Sociedad Dominante, Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 31 de julio de 2025.

En esta combinación de negocios se generó un fondo de comercio de 2.982.783,52 euros.

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:

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

En las presentes notas explicativas consolidadas se ha añadido la Nota 20, 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 elaboradas a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes a 30 de junio de 2026 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.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables".

<u>Valor razonable de las inversiones inmobiliarias</u>

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.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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 2026 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 323.360.700 euros (a 31 de diciembre de 2025 el valor de la cartera ascendió a 303.988.200 euros).

Así mismo, la sociedad dependiente Carte, S.L.U. dispone de 75 fincas destinadas al alquiler, cuyo valor de tasación asciende a 26.729.600 euros (a 31 de diciembre de 2025, 76 fincas destinadas al alquiler, cuyo valor de la cartera ascendió a 24.577.000 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 Standars. Incorporating the International Valuation Standars”.

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 realizadas por Savills difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

2.3. 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 2026, las correspondientes al período anterior, realizadas ambas con idénticos principios contables.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

2.4. Cambios de criterios contables.

Durante el período de seis meses cerrado el 30 de junio de 2026 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 2026 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha aprobado la distribución del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio 2025 con el siguiente detalle:

	2025
Base de Reparto	
Beneficio (pérdida) del ejercicio	10.415.252,75
	10.415.252,75
Aplicación	
A reserva legal	1.041.525,28
A dividendos a cuenta	3.890.267,58
A dividendos	5.483.459,89
	10.415.252,75

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 día 7 de julio de 2025 aprobó, con la autorización conferida por el acuerdo de la Junta de Accionistas de la Sociedad

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

Dominante celebrada a fecha 26 de junio de 2025, un reparto de dividendo a los accionistas consistente en un importe de 0,0616 euros brutos por acción con cargo a la prima de emisión y un importe de 0,0583 euros brutos por acción con cargo al dividendo a cuenta del resultado de 2024, esto es, un importe total de 0,12 euros brutos por acción. El importe del dividendo pagado ascendió a 1.151.646,36 euros, siendo la parte correspondiente a prima de emisión de 591.771,47 euros.

Durante el primer semestre del ejercicio 2026 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 20 de febrero de 2025 acordó 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 fue 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 23 de abril de 2025 acordó la distribución de un dividendo de 0,12 euros por acción, consistente en un importe de 0,0616 euros brutos por acción con cargo a la prima de emisión y un importe de 0,0583 euros brutos por acción con cargo al dividendo a cuenta del resultado de 2024. El importe total del dividendo pagado ascendió a 1.151.749,56 euros. Este dividendo a cuenta del ejercicio 2024 fue 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.

Posteriormente, el Consejo de Administración en reunión celebrada el día 7 de julio de 2025 aprobó, con la autorización conferida por el acuerdo de la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada a fecha 26 de junio de 2025, un reparto de dividendo a los accionistas consistente en un importe de 0,0616 euros brutos por acción con cargo a la prima de emisión y un importe de 0,0583 euros brutos por acción con cargo al dividendo a cuenta del resultado de 2024, esto es, un importe total de 0,12 euros brutos por acción. El importe del dividendo pagado ascendió a 1.151.646,36 euros, siendo la parte correspondiente a dividendo a cuenta del resultado de 2024 de 559.874,89 euros.

Así mismo, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la reunión celebrada el 10 de octubre de 2025 acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025 por importe de 0,12 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 1.731.392,16. Este dividendo a cuenta del ejercicio 2025 ha sido aplicado con la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2025 aprobado en la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

Posteriormente, el Consejo de Administración de la Sociedad en la reunión celebrada el 18 de febrero de 2026 acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025 por importe de 0,145 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 2.158.875,42 pagadero el 27 febrero de 2026. Este dividendo a cuenta del ejercicio 2025 se aplicó con la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2025 en la Junta General de Accionistas.

Por último, el Consejo de Administración de la Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., en la reunión celebrada el 14 de abril de 2026, acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025 por importe de 0,145 euros brutos por acción, siendo satisfecho dicho dividendo el 24 de abril de 2026. Este dividendo a cuenta del ejercicio 2025 ha sido aplicado con la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio en la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

El Consejo de Administración de Vitruvio ha establecido como objetivo de dividendo a pagar a sus accionistas un importe de 0,58 euros por acción para el ejercicio 2026, formalizándose en 4 pagos trimestrales, 3 de ellos en concepto de dividendo del ejercicio 2025 y un último como dividendo a cuenta del ejercicio 2026.

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

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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., Barajas Retail Parks, S.A.U., Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L. 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.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

El fondo de comercio se ha venido amortizando en 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 realizó 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 ha aplicado 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.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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%	50 - 120

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.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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 consolidada adjunta.

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.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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 estas cuentas anuales consolidadas, en consecuencia, las fianzas no se actualizan.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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 consolidada (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

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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 Sociedad Dominante 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 trasferir 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

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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 estas notas explicativas 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.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

Las notas explicativas consolidadas 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 estas notas explicativas consolidadas 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

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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 consejero 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,

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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 doces 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 restructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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; entendiendo 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 2026 y a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

	30.06.2026	31.12.2025
Inversiones financieras a largo plazo	4.425.054,56	4.203.712,71
Inversiones financieras a corto plazo	1.732.643,96	2.785.555,55
Deudores comerciales	1.902.931,79	1.168.929,86
Otros deudores	132.629,68	131.919,44
Total	**8.193.259,99**	**8.290.117,56**

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 2026 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.

Al cierre del ejercicio 2025, el saldo de inversiones financieras a corto plazo también recogía el importe a cobrar a plazo de la venta de un activo inmobiliario por importe de 1.287 miles de euros (Nota 6).

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%).

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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 2026 es del 7,3% (a 31 de diciembre de 2025 del 17,69%) y el endeudamiento neto para el Grupo es del 8,22% (a 31 de diciembre de 2025 del 18,10%).

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

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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 2026 y el ejercicio anual cerrado a 31 de diciembre de 2025 incluidos en este epígrafe del balance consolidado adjunto han sido los siguientes:

	31.12.2025	Altas / Dotación	30/06/2026
Coste			
Concesión administrativa	3.118.447,35	-	3.118.447,35
Fondo de Comercio	6.073.170,25	-	6.073.170,25
Total	**9.191.617,60**	**-**	**9.191.617,60**
Amortización Acumulada			-
Concesión administrativa	(1.807.382,25)	(7.471,50)	(1.814.853,75)
Fondo de Comercio	(1.087.307,64)	(50.506,99)	(1.137.814,63)
Total	**(2.894.689,89)**	**(57.978,49)**	**(2.952.668,38)**
Deterioro	**-**	**-**	**-**
Valor neto	**6.296.927,71**		**6.238.949,22**

	31.12.2024	Altas / Dotación	Combinaciones de negocio	31.12.2025
Coste				
Concesión administrativa	3.020.612,52	97.834,83	-	3.118.447,35
Fondo de Comercio	1.274.156,64	-	4.799.013,61	6.073.170,25
Total	**4.294.769,16**	**97.834,83**	**4.799.013,61**	**9.191.617,60**
Amortización Acumulada				-
Concesión administrativa	(1.591.688,89)	(215.693,36)	-	(1.807.382,25)
Fondo de Comercio	(1.030.700,13)	(56.607,52)	-	(1.087.307,65)
Total	**(2.622.389,02)**	**(272.300,88)**	**-**	**(2.894.689,90)**
Valor neto	**1.672.380,14**			**6.296.927,71**

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).

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

Hasta el inicio del ejercicio 2025, el fondo de comercio surgió por las operaciones de fusión por absorción de la Sociedad Dominante a la sociedad Brumana, S.A. realizada en el ejercicio 2016 y por la fusión por absorción a la sociedad Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. en el ejercicio 2017. La unidad generadora de efectivo a la que se ha asignado el fondo de comercio corresponde a los inmuebles absorbidos de Brumana, S.A. y Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., por importes de 453.850,41 y 820.306,23 euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2025 se generaron nuevos fondos de comercio por las operaciones de fusión por absorción de la Sociedad Dominante a las sociedades Barajas Retail Parks, S.A.U., Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A, Alkigar, S.A. y de Polígono Garza 2000, S.L. por importes de 599.962,30, 984.602,13, 2.982.783,50 y 231.665,68 euros, respectivamente. La unidad generadora de efectivo a la que se han asignado los fondos de comercio corresponde a los inmuebles de Barajas Retail Parks, S.A.U., Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A, Alkigar, S.A. y de Polígono Garza 2000, S.L., respectivamente (ver Nota 1.3).

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 del Grupo 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 durante los 6 meses cerrados a 30 de junio de 2026 y en el ejercicio 2025.

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos durante los 6 meses cerrados a 30 de junio de 2026 y durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 incluidos en este epígrafe del balance consolidado adjunto han sido los siguientes:

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

	31.12.2025	Altas / Dotación	Traspaso	Bajas / Reversión	30.06.2026
Coste					
Terrenos	171.576.285,94	21.824.871,57	-	(31.102.634,33)	162.298.523,18
Construcciones	113.916.290,97	18.654.593,97	160.661,26	(12.558.391,37)	120.173.154,83
Inversiones inmobiliarias en curso	1.507.071,02	1.613.750,45	(160.661,26)	(9.921,60)	2.950.238,61
Total	**286.999.647,93**	**42.093.215,99**	**-**	**(43.670.947,30)**	**285.421.916,62**
Amortización Acumulada					
Construcciones	(7.579.555,88)	(838.724,99)	-	983.521,76	(7.434.759,11)
Total	**(7.579.555,88)**	**(838.724,99)**	**-**	**983.521,76**	**(7.434.759,11)**
Deterioro	**(10.009.136,85)**	**-**	**-**	**8.752.396,06**	**(1.256.740,79)**
Valor neto	**269.410.955,20**				**276.730.416,72**

	31.12.2024	Altas / Dotación	Traspaso	Bajas / Reversión	Combinaciones de negocio	31.12.2025
Coste						
Terrenos	107.354.785,48	18.281.805,26	-	(16.063.840,25)	62.003.535,45	171.576.285,94
Construcciones	56.689.751,29	10.573.869,32	632.803,91	(4.935.768,69)	50.955.635,14	113.916.290,97
Inversiones inmobiliarias en curso	282.228,86	1.857.646,07	(632.803,91)	-	-	1.507.071,02
Total	**164.326.765,63**	**30.713.320,65**	**-**	**(20.999.608,94)**	**112.959.170,59**	**286.999.647,93**
Amortización Acumulada						
Construcciones	(6.511.348,21)	(1.607.004,74)	-	538.797,07	-	(7.579.555,88)
Total	**(6.511.348,21)**	**(1.607.004,74)**	**-**	**538.797,07**	**-**	**(7.579.555,88)**
Deterioro	**(11.244.006,33)**	**(531.614,03)**	**-**	**1.766.483,51**	**-**	**(10.009.136,85)**
Valor neto	**146.571.411,09**					**269.410.955,20**

Las altas registradas durante el período terminado el 30 de junio de 2026 se corresponde a la adquisición de los inmuebles situados en la C/ Ramírez de Arellano, 37 de Madrid y Megapark San Sebastián de los Reyes (Madrid), así como a la compra de locales adicionales en el inmueble de la C/ Orense, 69 de Madrid, ya parcialmente propiedad del Grupo, así como a la adquisición de un solar anexo a una nave industrial ya en propiedad del Grupo situada en Yunquera de Henares (Guadalajara).

Las bajas registradas durante el período terminado el 30 de junio de 2026 se corresponden con las desinversiones de los inmuebles situados en la C/ Espronceda, 32; C/ Armengual de la Mota, 26; Gran Vía Diego López de Haro, 61 (Locales 1 y 2); C/ Juan Carlos I, 4; C/ Bravo Murillo, 129 y 170; C/ Alcalá, 183, 223 y 310; C/ Hortaleza, 78; C/ Vía Augusta, 20-22; Avda. de La Reina Mercedes, 13; Mayor, 41; Mayor Principal, 21; Paseo de La Habana, 41; C/ San Torcuato, 12; C/ del Dos de Mayo, 23-A, 23-B, 26-L1 y 26-L2; Avda. de Felipe II, 16; en la C/ Orense, 22; C/ Fernández de los Ríos, 63; C/ Goya, 30 y 143; C/ Algemesí, 47; C/ Magallanes, 3; así como un conjunto de locales situados en la C/ Víctor de la Serna, 26, del local 1 al 8.

Estas bajas, además de los correspondientes movimientos en las cuentas de Terrenos, Construcciones y Deterioros, han motivado la cancelación de los préstamos hipotecarios a los que estaban asociados (Nota 12).

La venta de los inmuebles durante el primer semestre de 2026 ha generado un beneficio neto total por importe de 2.527.843,89 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.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

Las altas registradas en el ejercicio 2025, tras las combinaciones de negocios descritas en la Nota 1.3, se corresponden con los activos inmobiliarios obtenidos en las adquisiciones y posteriores fusiones de la Sociedad Dominante a las sociedades 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; Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A, inmuebles por importe de 62.468.000 euros; Alkigar, S.A., inmuebles por importe de 19.565.666,67 euros y de Polígono Garza 2000, S.L., inmuebles por importe de 9.005.333,33 euros.

Así mismo, en el ejercicio 2025, se registraron altas por combinación de negocios correspondientes con los activos inmobiliarios en la adquisición y posterior fusión de la sociedad dependiente Carte, S.L.U. de la sociedad Carte, S.A.U. por importe de 7.518.000 euros.

Adicionalmente, el resto de las altas del ejercicio 2025 por un importe total de 30.682.049,05 euros se corresponden la inversión de un inmueble situado en C/ Orense, 69, un terreno situado en Yunquera de Henares (Guadalajara), además de las reformas de algunos inmuebles situados en la C/ Víctor de la Serna 26, C/ Ayala 101, C/ Goya 5-7, C/ Fernández de la Hoz 52, en el Parque comercial Artea, la C/ Hortaleza 78 y la C/ Orense 22.

Las bajas del ejercicio 2025 se correspondieron a la desinversión de los inmuebles situados en la C/ Puerto de Balbarán 45, C/ Concepción Jerónima 29, C/ de Guzmán el Bueno 28, C/ Corregidor Diego Valderrábano 25, C/ Federico Mompou 6, C/ Núñez de Balboa 64, C/ Zurbano 56, C/ Monte Igueldo 12 y 16, C/ León 25, C/ Marcelo Usera 85, C/ Aguirre 14, Pº de la Ermita del Santo 14, todos ellos situados Madrid. Estas bajas, además de los correspondientes movimientos en las cuentas de Terrenos, Construcciones y deterioros, motivaron la cancelación de los préstamos hipotecarios a los que estaban asociados (Nota 12).

La venta de los inmuebles en el primer semestre de 2025 generó un beneficio total por importe de 527.705,30 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 de dicho período.

Algunos de los inmuebles vendidos en el primer semestre del ejercicio 2026, no han cumplido con el período de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años, por lo que se ha requerido la regularización a efectos del impuesto sobre sociedades (Nota 13). Todos los inmuebles vendidos en el 2025 cumplieron con el periodo de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años, por lo que no se requirió 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).

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

Como consecuencia de la aplicación del régimen de neutralidad fiscal en la fecha de adquisición en el ejercicio 2025 de los inmuebles de la C/ Puerto de Balbarán 45, C/ Concepción Jeronima 29, C/ Guzman el Bueno 28, C/ Nuñez de Balboa 64, C/ Monte Igueldo 16, C/ Zurbano 56 y C/ Aguirre, 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 196.169.583,89 y 1.303.593,60 euros (197.404.695,22 y 1.311.065,10 euros en 2025), respectivamente, están en garantía hipotecaria de diversos préstamos concedidos por entidades financieras cuyo importe adeudado a 30 de junio de 2026 asciende al total de la deuda financiera de 97.575.885,62 euros (86.184.198,78 euros en 2025).

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 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

Euros	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Hasta un año	15.646.823,77	14.374.157,54
Entre uno y cinco años	43.609.106,27	44.697.055,82
Más de cinco años	66.339.755,70	60.468.747,77
Total	**125.595.685,74**	**119.539.961,12**

Correcciones valorativas por deterioro

En base al valor obtenido en las tasaciones realizadas por experto independiente, el Grupo no ha registrado deterioros de valor de los activos inmobiliarios en el periodo cerrado el 30 de junio de 2026 (531.614,03 euros en 2025, 47.000 euros en el primer semestre de 2025), si bien se han registrado reversiones de deterioro por valor de 542.281,16 euros (607.270,74 euros en 2025, 465.162,42 euros en el primer semestre de 2025), lo que genera una reversión de deterioro neto de 542.281.67 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 periodo cerrado el 30 de junio de 2026 por importe de 8.226.382,80 (1.159.212,77 en 2025). Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen deterioros adicionales en las diferentes inversiones inmobiliarias al cierre del periodo cerrado el 30 de junio de 2026.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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

A 30 de junio de 2026, el Grupo no tiene compromisos firmes de compra de inmuebles. A 31 de diciembre de 2025, el Grupo tenía compromisos firmes de compra de un edificio de oficinas, una medina comercial y un local, todos ubicados en Madrid.

7. Activos financieros

La información de los instrumentos financieros del activo no corriente del balance consolidado adjunto, clasificados por categorías es:

Activos financieros a largo plazo		Clases					
		Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
		30.06.2026	31.12.25	30.06.2026	31.12.25	30.06.2026	31.12.25
Categorias	Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	600.000,00	600.000,00	434.933,64	92.551,40	1.034.933,64	692.551,40
	Activos financieros a coste amortizado	-	-	2.190.462,57	2.326.550,40	2.190.462,57	2.326.550,40
	Activos financieros a coste amortizado - Fianzas	-	-	1.799.658,35	1.784.610,91	1.799.658,35	1.784.610,91
	Total	**600.000,00**	**600.000,00**	**4.425.054,56**	**4.203.712,71**	**5.025.054,56**	**4.803.712,71**

La información de los instrumentos financieros del activo corriente del balance consolidado adjunto, 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	
		30.06.2026	31.12.25	30.06.2026	31.12.25	30.06.2026	31.12.25
Categorias	Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.	34.135.230,24	18.655.045,37	-	-	34.135.230,24	18.655.045,37
	Activos financieros a coste amortizado	-	-	3.768.205,43	4.086.404,85	3.768.205,43	4.086.404,85
	Total	**34.135.230,24**	**18.655.045,37**	**3.768.205,43**	**4.086.404,85**	**37.903.435,67**	**22.741.450,22**

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.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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. (*)	2025	6,00%	5.000.000	(9.228)	(28.050,00)	(28.050,00)	4.861.639,00	300.000,00

(*) Datos extraidos de las CCAA auditadas por E&Y del ejercicio terminado a 31.12.2025.

Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A. cotiza en el mercado alternativo denominado Portfolio Stock Exchange. Vitruvio 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, por lo que el porcentaje de participación de Vitruvio 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 en el capital social de Techo Hogar SOCIMI, S.L., asumiendo 300.000 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor cada una de ellas, totalmente desembolsadas.

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

Denominación	Ejercicio	% part.	Capital	Reservas	Rdo. Explotación	Rdo. Ejercicio	Total Patrimonio Neto	Valor participación
Techo Hogar SOCIMI, S.L. (*)	2025	0,63%	7.168.542	33.956.746	1.755.535	1.579.695,68	50.184.412,91	300.000,00

(*) Datos extraidos de las CCAA auditadas por E&Y del ejercicio terminado a 31.12.2025

En el periodo cerrado el 30 de junio de 2026 la Sociedad Dominante recibió dividendos de Techo Hogar SOCIMI, S.L. por importe de 6.853,09 euros (5.552,09 euros en 2025).

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.

Fondo Abante

En determinados momentos en los que la Sociedad Dominante cuenta con excedentes de tesorería derivados de la desinversión de activos o ampliaciones de capital, la Sociedad Dominante invierte dicho capital en el fondo Abante Renta Fija Corto Plazo FI. A cierre del periodo cerrado el 30 de

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

2026, la Sociedad mantiene un saldo invertido de 34.047.423,24 euros (18.567.799,93 a 31 de diciembre de 2025). El Fondo toma como referencia la rentabilidad del índice Eonia Index y el objetivo es mantener el principal obteniendo una rentabilidad acorde con los tipos del mercado monetario. El Fondo invierte en instrumentos del mercado monetario (incluyendo instrumentos del mercado monetario no cotizados que sean líquidos) de emisores y mercados de la OCDE, fundamentalmente de la zona euro y en depósitos. El fondo no tiene exposición a renta variable, riesgo divisa, deuda subordinada y materias primas.

Créditos, derivados y otros

La composición al cierre del 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 en este apartado del balance consolidado adjunto, excluyendo los saldos con Administraciones Públicas, es el siguiente:

	30.06.2026	31.12.2025
Inversiones a largo plazo		
Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)	796.347,35	854.974,46
Fondo de reserva préstamo Santander (Nota 12)	1.394.115,22	1.471.575,94
Depósitos y fianzas	1.799.658,35	1.784.610,91
Activos por derivados financieros a largo plazo, instrumentos de cobertura	434.933,64	92.551,40
Total	**4.425.054,56**	**4.203.712,71**
Inversiones a corto plazo		
Clientes y deudores	2.035.561,47	1.300.849,30
Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)	126.181,52	126.181,52
Fondo de reserva préstamo Santander (Nota 12)	1.307.388,70	1.275.854,13
Depósitos y fianzas	90.200,00	90.200,00
Créditos a corto plazo por enajenación de inmovilizado	-	1.287.000,00
Otros activos financieros	208.873,74	6.319,90
Total	**3.768.205,43**	**4.086.404,85**

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

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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 Agencia de la Vivienda Social (AVS) al valor de adquisición del activo que ascendió a 3.865.880,88 euros. No se han devengados intereses por este activo financiero en el primer semestre del ejercicio 2026 (0 euros en 2025). El detalle del movimiento de estos activos durante el periodo cerrado a 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025 es el siguiente:

	31.12.2025	Bajas	Traspasos	30.06.2026
Inversiones a L/P				
Derecho cobro Ministerio de Fomento	854.974,46	-	(58.627,11)	796.347,35
Fondo de reserva préstamo Santander	1.471.575,94	-	(77.460,72)	1.394.115,22
Inversiones a C/P				
Derecho cobro Ministerio de Fomento	126.181,52	(58.627,11)	58.627,11	126.181,52
Fondo de reserva préstamo Santander	1.275.854,13	(45.926,15)	77.460,72	1.307.388,70
Total	**3.728.586,05**	**(104.553,26)**	**-**	**3.624.032,79**

	31.12.24	Altas	Bajas	Traspasos	31.12.2025
Inversiones a L/P					
Derecho cobro Ministerio de Fomento	966.474,86	-	-	(111.500,40)	854.974,46
Fondo de reserva préstamo Santander	2.589.498,14	-	-	(1.117.922,20)	1.471.575,94
Inversiones a C/P					
Activo financiero Parla	-	-	-	-	-
Derecho cobro Ministerio de Fomento	126.181,52	-	(111.500,40)	111.500,40	126.181,52
Fondo de reserva préstamo Santander	223.530,55	23.129.466,27	(23.195.064,89)	1.117.922,20	1.275.854,13
Total	**3.905.685,07**	**23.129.466,27**	**(23.306.565,29)**	**-**	**3.728.586,05**

Depósitos y fianzas

Tal como se dispone en la Nota 4.4.1, las 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 periodo cerrado el 30 de junio de 2026 y 2025 es el siguiente:

	31.12.2025	Altas	Bajas	30.06.2026
Depósitos y fianzas	1.874.810,91	45.531,90	(30.484,46)	1.889.858,35
Total	**1.874.810,91**	**45.531,90**	**(30.484,46)**	**1.889.858,35**

	31.12.24	Altas	Bajas	Combinaciones de negocio	31.12.2025
Depósitos y fianzas	1.218.744,08	295.862,48	(327.600,74)	687.805,09	1.874.810,91
Total	**1.218.744,08**	**295.862,48**	**(327.600,74)**	**687.805,09**	**1.874.810,91**

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.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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 30.06.2026
Hasta 1 año	192.828,33	3.678.005,43	3.870.833,76
Entre 1 y 2 años	99.177,27	790.529,27	889.706,54
Entre 2 y 3 años	32.956,48	355.595,63	388.552,11
Entre 3 y 4 años	101.522,17	355.595,63	457.117,80
Entre 4 y 5 años	167.681,29	355.595,63	523.276,92
Más de 5 años	1.295.692,81	768.080,05	2.063.772,86
Total	**1.889.858,35**	**6.303.401,64**	**8.193.259,99**

	Depósitos y fianzas	Otros activos financieros	Total a 31.12.2025
Hasta 1 año	98.123,24	3.996.204,85	4.094.328,09
Entre 1 y 2 años	93.118,39	442.263,47	535.381,86
Entre 2 y 3 años	47.874,80	349.712,07	397.586,87
Entre 3 y 4 años	84.525,80	349.712,07	434.237,87
Entre 4 y 5 años	197.481,72	349.712,07	547.193,79
Más de 5 años	1.353.686,96	927.702,12	2.281.389,08
Total	**1.874.810,91**	**6.415.306,65**	**8.290.117,56**

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	30.06.2026	31.12.2025
Saldo inicial	**114.801,88**	**48.672,52**
Dotación	89.992,22	199.392,89
Aplicación / Incobrable	(15.654,71)	(12.831,19)
Reversión	(75.000,00)	(120.432,34)
Saldo final	**114.139,39**	**114.801,88**

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

A fecha 30 de junio de 2026, el Grupo ha registrado el deterioro neto de clientes incobrables por importe de 39.069,56 euros (80.689,26 euros en 2025) 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 2026 y 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	30.06.2026	31.12.2025
Efectivo en caja	6.314,02	2.573,94
Cuentas corrientes a la vista	32.034.914,60	5.408.450,85
Total	**32.041.228,62**	**5.411.024,79**

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

A 30 de junio de 2026, este epígrafe recogía un saldo deudor de pólizas de crédito por importe de 98.576,49 euros (2.161,68 euros a 31 de diciembre de 2025) (Nota 12).

9. Fondos propios

Capital suscrito

El capital de la Sociedad Dominante asciende a 169.472.770 euros (148.999.950 euros en 2025), compuesto por 16.947.283 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una (14.899.995 acciones ordinarias en 2025), y que se encuentra totalmente suscrito y desembolsado. Todas las acciones están admitidas a cotización en el BME Growth.

Con fecha 25 de mayo de 2026, la Sociedad Dominante ha formalizado una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias, una vez finalizado el proceso de colocación aprobado por el Consejo de Administración. Como consecuencia de dicha operación, se han emitido y puesto en circulación 2.047.282 nuevas acciones ordinarias, por un importe nominal total de 20.472.820 euros y una prima de emisión de 16.378.256 euros, lo que supone un importe efectivo total de 36.851.076 euros. El precio de emisión se ha fijado en 18 euros por acción, de los que 10 euros corresponden a valor nominal y 8 euros a prima de emisión.

Con fecha 20 de febrero de 2025 la Sociedad Dominante hizo 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. El

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

aumento de capital fue por importe de 4.041.470 euros correspondientes al importe nominal total y 1.665.090 euros a prima de emisión.

Con fecha 9 de julio de 2025 la Sociedad Dominante hizo 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 la mercantil Onchena, S.L., según el acuerdo aprobado en la Junta General Extraordinaria celebrada el 26 de junio de 2025. El importe del nominal total correspondiente a las nuevas acciones es igual a 2.200.000 euros, y la prima de emisión total ascendió a 1.232.000 euros.

Con fecha 22 de septiembre de 2025 la Sociedad Dominante hizo efectiva la emisión y puesta en circulación de 4.705.482 nuevas acciones ordinarias, destinadas a los accionistas de las mercantiles 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. Conforme al siguiente desglose: 2.799.994 acciones por Mercal, 1.340.460 acciones por Alkigar y 565.028 acciones por Polígono Garza. El importe de prima de misión fue de 15.679.966,40, 7.506.576,00 y 3.164.156,80 euros, respectivamente.

Con fecha 21 de octubre de 2025 la Sociedad Dominante hizo efectiva la emisión y puesta en circulación de aportaciones dinerarias, por un importe nominal de 3.665.370 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 366.537 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, según los acuerdos aprobados en la Junta General Extraordinaria celebrada el 1 de octubre de 2025, con una prima de emisión de 2.309.183,10 euros.

A fecha de 30 de junio de 2026 la Sociedad Dominante tiene 1.389 accionistas (996 accionistas al cierre del ejercicio 2025).

A fecha de 30 de junio de 2026 en la Sociedad Dominante sólo hay un accionista que supera el 5%, Onchena, S.L.U. con el 5,03% del accionariado.

Al 30 de junio de 2026 los Administradores cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 1% son los siguientes:

Nombre y apellidos	% Part. Capital	Nº acciones
Onchena, S.L.U.	5,03%	851.612
Basilio Rueda	1,35%	228.059
Total	**6,37%**	**1.079.671**

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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. Tanto a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 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 consolidados se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante los periodos cerrado el 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 en este subepígrafe del balance consolidado adjunto. A continuación, se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

	01.01.2025	Distribución resultado	Operaciones acciones propias	31.12.25	Distribución resultado	Operaciones acciones propias	30.06.2026
Reserva legal	1.461.254,60	432.935,52	-	1.894.190,12	1.041.525,28	-	2.935.715,40
Reservas voluntarias	64.254,93	76.236,61	41.968,89	182.460,43	299.712,31	36.229,91	518.402,65
Total	**1.525.509,53**	**509.172,13**	**41.968,89**	**2.076.650,55**	**1.341.237,59**	**36.229,91**	**3.454.118,05**

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 2026 y 31de diciembre de 2025 son las siguientes:

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

Sociedad dependiente	30.06.2025	31.12.2025
Carte, S.L.U.	375.948,92	7.623,66
Total	**375.948,92**	**7.623,66**

Prima de emisión

La composición y los movimientos habidos durante el periodo cerrado el 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025 en este epígrafe del balance consolidado adjunto han sido los siguientes:

	31.12.2024	Ampliación	Devolución	31.12.2025	Ampliación	30.06.2026
Prima de emisión	13.465.599,79	31.556.972,30	(591.771,47)	44.430.800,62	16.378.196,00	60.808.996,62

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 periodo cerrado el 30 de junio de 2026 y el 31 de diciembre de 2025 con acciones propias de la Sociedad Dominante han sido los siguientes:

	Número de acciones	Euros	Precio medio	% capital
A 31 de diciembre de 2024	**15.105**	**217.512,00**	**14,400**	**0,10%**
Adquisiciones	23.549	395.567,40	16,798	0,16%
Enajenaciones	(25.840)	(406.937,11)	15,748	-0,17%
A 31 de diciembre de 2025	**12.814**	**206.142,29**	**16,087**	**0,09%**
Adquisiciones	29.977	568.056,51	18,950	0,18%
Enajenaciones	(15.674)	(269.582,00)	17,199	-0,09%
A 30 de junio de 2026	**27.117**	**504.616,80**	**18,609**	**0,16%**

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.

Los resultados del periodo cerrado el 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad Dominante ascendieron a unos beneficios netos por importe de 36.229,91 euros y 41.968,89 euros, respectivamente, que se registraron en el epígrafe “Otras Reservas” del Patrimonio Neto Consolidado.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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:

	31.12.2025	Altas	Transferencia a resultados	30.06.2026
Derivado (permuta tipo de interés)	92.551,40	315.408,89	26.973,35	434.933,64

	31.12.2024	Altas	Transferencia a resultados	31.12.2025
Derivado (permuta tipo de interés)	278.094,57	7.683,28	(193.226,45)	92.551,40

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 2026 y 31 de diciembre de 2025.

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:

	31.12.25	Altas	Transferencia a resultados	30.06.26
Subvención (Ministerio Fomento)	565.629,03	-	(35.908,44)	529.720,59

	31.12.24	Altas	Transferencia a resultados	31.12.25
Subvención (Ministerio Fomento)	616.427,74	21.095,25	(71.893,96)	565.629,03

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 los periodos cerrados el 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 el ingreso por subvención ha ascendido a 35.908,44 euros y 35.908,44 euros,

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

respectivamente, 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 12.967,55 euros (20.009,57 euros en el periodo cerrado el 30 de 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 30.06.2026
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos hipotecarios	90.259.454,24	4.722.159,18	94.981.613,42
Préstamo ligado activo financiero Parla	2.003.493,55	300.963,26	2.304.456,81
Efectos descontados	-	289.815,39	289.815,39
Otros pasivos financieros			
Dividendo activo a pagar	-	3.324.365,83	3.324.365,83
Depósitos y fianzas	3.375.524,47	28.768,59	3.404.293,06
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	1.262.846,99	1.262.846,99
Total	**95.638.472,26**	**9.928.919,24**	**105.567.391,50**

	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto Plazo	Saldo 31.12.2025
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos hipotecarios	78.728.863,70	5.002.572,54	83.731.436,24
Préstamo ligado activo financiero Parla	2.156.278,22	294.746,39	2.451.024,61
Saldo dispuesto pólizas de crédito	1.737,93	-	1.737,93
Otros pasivos financieros			
Depósitos y fianzas	2.829.589,53	-	2.829.589,53
Otros	-	5.522,26	5.522,26
Proveedores de inmovilizado	288.775,30	142.758,59	431.533,89
			-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	2.434.142,09	2.434.142,09
Total	**84.005.244,68**	**7.879.741,87**	**91.884.986,55**

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:

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

- 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 en 2025 ascendieron a 129.382,98 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo gravaba el inmueble situado en la calle Sagasta 24 (Madrid). Este préstamo fue cancelado en 2025 y no generó intereses en 2026.

- 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 en 2025 ascendieron a 41.626,28 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo gravaba el inmueble situado en la calle Goya 5-7 (Madrid). Este préstamo fue cancelado en 2025 y no generó intereses en 2026.

- 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 del 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 primer semestre del ejercicio 2026 ascienden a 122.024,62 euros (219.226,46 euros en 2025). 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 durante el primer semestre del 2026 han oscilado entre el 1,5% y 5,77%, habiéndose registrado un importe por gasto por intereses de 73.000 euros (161.306,74 euros en 2025). Fueron cancelados 12 préstamos de Bankinter, Caixabank, Sabadell y Kutxa Bank 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

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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 en el primer semestre del ejercicio 2026 han ascendido a 59.488,92 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 en el primer semestre del ejercicio 2026 han ascendido a 50.004,27 euros (61.149,53 euros en 2025). 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 en el primer semestre del ejercicio 2026 han ascendido a 101.426,60 euros (126.872,41 euros en 2025). La garantía hipotecaria de este préstamo grava un inmueble situado en Parque Comercial Río Norte de Alcobendas (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 en el primer semestre del ejercicio 2026 han ascendido a 13.676,04 euros (17.947,13 euros en 2025).

- 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 en el primer semestre del ejercicio 2026 han ascendido a 30.069,11 euros (46.351,02 euros en 2025). 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

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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 en el primer semestre del ejercicio 2026 han ascendido a 51.983,02 euros (81.321,18 euros en 2025). La garantía hipotecaria de este préstamo grava 36 inmuebles propiedad de CARTE.

- 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 en el primer semestre del ejercicio 2026 han ascendido a 104.514,62 euros (131.622,99 euros en 2025). 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 concedido por el Banco Santander en mayo de 2025 por un principal de 19 millones de 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. Los intereses devengados en el primer semestre del ejercicio 2026 han ascendido a 378.956,15 euros (0 euros en 2025). La garantía hipotecaria de este préstamo grava los inmuebles de Sagasta 24, Goya 5-7 y Ayala 101 (Madrid).

- Préstamo concedido por Abanca en julio de 2025 por un principal de 15 millones de euros, con amortización mensual con vencimiento en 2033 y con un tipo de interés fijo del 3,70% en el primer periodo y anual igual al EURIBOR a 12 meses y un diferencial de 1,60 puntos porcentuales. Los intereses devengados en el primer semestre del ejercicio 2026 han ascendido a 252.707,75 euros (0 euros en 2025). La garantía hipotecaria de este préstamo grava los inmuebles de Orense 69 (Eurobuiling II), dos plantas de oficinas y tres locales comerciales, junto con 136 plazas de garaje.

- Préstamos procedentes de la fusión con Mercal (20,5 millones de euros): préstamos hipotecarios firmados con Bankinter y Caixa Bank, los cuales se concedieron desde el ejercicio 2019 y con vencimiento a partir del ejercicio 2033. Estos préstamos están garantizados con prácticamente la totalidad de los locales procedentes de la fusión con Mercal. Los tipos de interés que han devengado los préstamos anteriores en el primer semestre del ejercicio 2026 han oscilado entre el 1,59% y 3,99%, habiéndose devengado un importe por gasto por intereses de 226.680 euros (0 euros en 2025).

- Préstamo concedido por Sabadell el 14 de enero de 2026 por un principal de 16.400.000 de euros con amortización trimestral con vencimiento en enero de 2036 y con un tipo de interés de Euribor a 3 meses y un diferencial de 1,50 puntos porcentuales. Los intereses

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

devengados en el primer semestre de 2026 han ascendido a 144.320 euros (0 euros en 2025). La garantía hipotecaria grava 12 inmuebles situados en la calle Ramírez de Avellano 37.

- Préstamo concedido por Abanca el 24 de febrero de 2026 por un principal de 7.390.000 euros, a pagar con amortización mensual con vencimiento el 1 de marzo de 2036, a un tipo de interés fijo del 3,80% en el primer periodo y anual igual al EURIBOR a 1 año y un diferencial de 1,60 puntos porcentuales. Los intereses devengados en el primer semestre del ejercicio 2026 han ascendido a 75.542,12 euros (0 euros en 2025). La garantía hipotecaria de este préstamo grava el inmueble de la primera planta del Parque Comercial Megapark.

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 Agencia de Vivienda Social (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 Agencia de Vivienda Social (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 Agencia de Vivienda Social (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 Agencia de Vivienda Social (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 Agencia de Vivienda Social (AVS) (hasta junio de 2024) y con el fondo de reserva acumulado. Los intereses devengados en el periodo cerrado el 30 de junio de 2026 ascienden a 32.431,32 euros (50.023,91 euros en el periodo cerrado el 30 de junio de 2025).

Al cierre de 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 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:

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

Entidad financiera	Límite de crédito	Saldo dispuesto		Vencimiento	Tipo de interés	Intereses devengados		Garantía Hipotecaria
		30.06.2026	31.12.2025			30.06.2026	30.06.2025	
Bankinter 7961	300.000,00	-	-	20/04/2025	2,20%	-	-	-
Abanca	1.000.000,00	-	1.491,66	16/05/2026	Euribor 3 meses + 1,25%	-	-	Goya 3-5
Bankinter 1307	6.453.300,00	-51.729,66	246,27	13/04/2033	Euribor 12 meses + 1,45%	-	-	Prícipe de Vergara 211 y Orense 11
Bankinter 0264	1.996.700,00	-46.846,83	-	13/04/2033	Euribor 12 meses + 1,45%			Santa Engracia 181 y Calle Orense 11
Total	**7.753.300,00**	**-98.576,49**	**1.737,93**			-	-	

Al cierre del 30 de junio de 2026, las pólizas de crédito mantienen saldo deudor.

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 30.06.2026	Interés variable	Interés fijo	Elemento cubierto	Vencimiento
Cobertura de flujos Permuta	19.000.000,00	44.551,86	Euribor 12M	0,90%	Préstamo Abanca	01/12/2026
	25.000.000,00	129.062,15	Euribor 3M	2,79%	Préstamo Sabadell	31/03/2031
	25.000.000,00	261.319,63	Euribor 3M	2,79%	Préstamo Sabadell	31/03/2031
TOTAL	**69.000.000,00**	**434.933,64**				

Tipo Derivado	Nocional	Valor razonable 31.12.2025	Interés variable	Interés fijo	Elemento cubierto	Vencimiento
Cobertura de flujos Permuta	19.000.000,00	92.551,40	Euribor 12M	0,90%	Préstamo Abanca	01/12/2026
TOTAL	**19.000.000,00**	**92.551,40**				

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 30.06.2026
Hasta 1 año	5.312.937,83	3.353.134,42	8.666.072,25
Entre 1 y 2 años	5.237.003,01	177.321,27	5.414.324,28
Entre 2 y 3 años	5.398.622,85	178.194,52	5.576.817,37
Entre 3 y 4 años	5.434.593,80	335.056,44	5.769.650,24
Entre 4 y 5 años	5.638.564,43	340.011,57	5.978.576,00
Más de 5 años	70.554.163,70	2.344.940,67	72.899.104,37
Total	**97.575.885,62**	**6.728.658,89**	**104.304.544,51**

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total a 31.12.2025
Hasta 1 año	5.297.319,12	193.532,96	5.490.852,08
Entre 1 y 2 años	10.094.622,02	456.292,70	10.550.914,72
Entre 2 y 3 años	5.434.137,05	142.463,84	5.576.600,89
Entre 3 y 4 años	5.555.903,29	264.112,63	5.820.015,92
Entre 4 y 5 años	7.587.651,29	379.913,26	7.967.564,55
Más de 5 años	52.214.566,01	1.830.330,29	54.044.896,30
Total	**86.184.198,78**	**3.266.645,68**	**89.450.844,46**

13. Situación fiscal

Saldos con Administraciones Públicas

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

	No Corriente	Corriente	30.06.2026
Deudora			
Activo por impuesto diferido	737.811,84	-	**737.811,84**
Activo por impuesto corriente	-	161.049,27	**161.049,27**
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	232.101,05	**232.101,05**
Total	**737.811,84**	**393.150,32**	**1.130.962,16**
Acreedora			
Pasivos por impuesto diferido	10.801.918,95		**10.801.918,95**
Pasivos por impuesto corriente		296.312,16	**296.312,16**
Hacienda Pública, acreedora por IVA		492.354,19	**492.354,19**
Hacienda Pública, acreedora por IAE		10.122,47	**10.122,47**
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas		11.509,26	**11.509,26**
Hacienda pública acreedora, plusvalía municipal		461.055,82	**461.055,82**
Total	**10.801.918,95**	**1.271.353,90**	**12.073.272,85**

	No Corriente	Corriente	31.12.2025
Deudora			
Activo por impuesto diferido	198.109,40	-	**198.109,40**
Activo por impuesto corriente	-	37.626,57	**37.626,57**
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	232.279,69	**232.279,69**
Total	**198.109,40**	**269.906,26**	**468.015,66**
Acreedora			
Pasivos por impuesto diferido	11.107.464,46	-	**11.107.464,46**
Pasivos por impuesto corriente	-	296.312,16	**296.312,16**
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	510.993,38	**510.993,38**
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	199.211,27	**199.211,27**
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	6.269,47	**6.269,47**
Hacienda pública acreedora, plusvalía municipal		199.863,22	**199.863,22**
Total	**11.107.464,46**	**1.212.649,50**	**12.320.113,96**

Situación fiscal:

Al 30 de junio de 2026, se encuentran abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación a la Sociedad por sus actividades.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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 las notas explicativas adjuntas.

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 la nota semestral consolidada.

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:

	30.06.2026	30.06.2025
Ingresos y gastos del ejercicio	**6.402.708,31**	**2.510.659,17**
Impuesto sobre sociedades	(845.247,95)	(36.982,71)
Diferencias permanentes	**(3.336.050,06)**	**88.968,33**
Sanciones, multas y recargos	65.753,99	65.112,13
Amortización fondo de comercio no deducible	50.506,99	6.634,40
Renta fiscal vs renta contable venta inmuebles	(3.488.540,95)	-
Ajustes reservas ampliación capital	-	-
Ajustes reservas operaciones con acciones propias	36.229,91	17.221,80
Diferencias temporarias	**(269.402,92)**	**(225.119,40)**
Diferencias entre amortización contable y fiscal	273.541,24	147.930,84
Deterioro valor clientes	(662,49)	45.112,18
Deterioro de valor inversiones inmobiliarias	(542.281,67)	(418.162,42)
Base imponible (resultado fiscal)	**1.952.007,38**	**2.337.525,39**

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

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

	30.06.2026	31.12.2025
Cuota líquida	**-**	**-**
Variación impuestos diferidos	845.247,95	-
Otras variaciones	-	36.982,71
Beneficio (gasto) por impuesto sobre sociedades	**845.247,95**	**36.982,71**

La cuota líquida a pagar a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 se corresponde 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 Vitruvio 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.

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 Fidelgés, 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 Fidelgés, 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 tuvo 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 Fidelgés, S.L. pasaron al régimen especial SOCIMI con fecha 1 de enero de 2020.

La Sociedad Dependiente registró con la fusión por absorción de Carte, S.A. un pasivo por impuesto diferido correspondiente a la diferencia entre los valores contables de los inmuebles recibidos en la

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

fusión por absorción de dichas sociedades y su valor fiscal. En aplicación del artículo 12 de la Ley 11/2009, para la cuantificación del pasivo por impuesto diferido se tuvo en cuenta el criterio de imputación lineal de la plusvalía establecido en dicho artículo y el tipo impositivo general vigente, pues el activo de Carte, S.A. pasó al régimen especial SOCIMI con fecha 15 de enero de 2025.

Así mismo en el ejercicio 2025, la Sociedad Dominante registró con las fusiones por absorción de Barajas Retail Parks, S.A.U., de Alkigar, S.A. y de Polígono Garza 2000, 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 dichas sociedades y su valor fiscal. En aplicación del artículo 12 de la Ley 11/2009, para la cuantificación del pasivo por impuesto diferido se tuvo en cuenta el criterio de imputación lineal de la plusvalía establecido en dicho artículo y el tipo impositivo general vigente, pues el activo de Barajas Retail Parks, S.A.U pasó al régimen especial SOCIMI con fecha 14 de febrero de 2025 y los activos Alkigar, S.A. y de Polígono Garza 2000, S.L. pasaron al régimen especial SOCIMI con fecha 9 de julio de 2025.

Adicionalmente, en 2025 la Sociedad Dominante con la fusión por absorción de la sociedad Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. registró un pasivo por impuesto diferido por la amortización fiscal acelerada de algunos inmuebles entre 2010 y 2013 antes de ser SOCIMI.

La composición y movimiento de estos epígrafes del balance consolidado adjunto es el siguiente:
A 30 de junio de 2026:

	31.12.2025	Registrado en la cuenta de resultados	Combinaciones de negocio	30.06.2026
		Ventas		
Activo por impuesto diferido	198.109,40	539.702,44		737.811,84
Total	**198.109,40**	**539.702,44**	-	**737.811,84**

	31.12.2025	Registrado en la cuenta de resultados	30.06.2026
		Retiros	
Pasivo por impuesto diferido			
Diferencia temporaria inmuebles Brumana	1.361.855,21	(36.049,98)	1.325.805,23
Diferencia temporaria inmuebles Fidelgés	1.669.055,16	(2.447,04)	1.666.608,12
Diferencia temporaria inmuebles Poligono Garza	1.606.322,65	(24.144,00)	1.582.178,65
Diferencia temporaria inmuebles Alkigar	4.004.904,83	(70.189,62)	3.934.715,21
Diferencia temporaria inmuebles Retail Parks	768.596,40	(6.375,00)	762.221,40
Fusión de Mercal	33.603,81	(29.665,67)	3.938,14
Diferencia temporaria inmuebles Carte, S.A.	1.663.126,40	(136.674,20)	1.526.452,20
Total	**11.107.464,46**	**(305.545,51)**	**10.801.918,95**

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

A 31 de diciembre de 2025:

	31.12.2024	Combinaciones de negocio	31.12.2025
Activo por impuesto diferido			
Diferencia temporaria inmuebles Alkigar	-	41.285,44	41.285,44
Diferencia temporaria inmuebles Retail Parks	-	156.823,96	156.823,96
Total	**-**	**198.109,40**	**198.109,40**

	31.12.2024	Registrado en la cuenta de resultados	Combinaciones de negocio	31.12.2025
		Retiros		
Pasivo por impuesto diferido				
Diferencia temporaria inmuebles Brumana	1.429.185,39	(67.330,18)	-	1.361.855,21
Diferencia temporaria inmuebles Fidelgés	2.019.540,16	(350.485,00)	-	1.669.055,16
Diferencia temporaria inmuebles Poligono Garza	-	(48.287,94)	1.654.610,59	1.606.322,65
Diferencia temporaria inmuebles Alkigar	-	(140.379,20)	4.145.284,03	4.004.904,83
Diferencia temporaria inmuebles Retail Parks	-	(12.750,06)	781.346,46	768.596,40
Diferencia temporaria inmuebles Mercal, S.A.	-	-	1.666.918,29	1.666.918,29
Diferencia temporaria inmuebles Carte, S.A.	-	(3.791,89)	33.603,81	29.811,92
Total	**3.448.725,55**	**(623.024,27)**	**8.281.763,18**	**11.107.464,46**

La Sociedad Dominante registró en el ejercicio 2025 un activo por impuesto diferido procedente de la combinación de negocio por fusiones de las sociedades Barajas Retail Parks, S.A.U. y Alkigar, S.A. por las bases imponibles negativas no compensadas de dichas sociedades previos a la fusión.

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	30.06.2026	30.06.2025
Arrendamiento de inmuebles	9.763.625,23	5.253.216,13
Refacturación de cargas	269.902,16	335.125,76
Totales	**10.033.527,39**	**5.588.341,89**

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 del periodo cerrado el 30 de junio de 2026 y 2025:

CARGAS SOCIALES	30.06.2026	30.06.2025
Seguridad social a cargo de la empresa	25.193,98	17.750,75
Totales	**25.193,98**	**17.750,75**

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

Servicios exteriores

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo cerrado el 30 de junio de 2026 y 2025 adjunta es la siguiente:

SERVICIOS EXTERIORES	30.06.2026	30.06.2025
Arrendamientos y cánones	90.881,83	69.653,82
Mantenimiento y reparaciones	224.957,44	127.019,22
Servicios de profesionsales independientes	1.918.861,73	1.215.180,43
Prima de seguros	121.468,92	42.120,75
Servicios bancarios y similares	29.743,05	13.175,96
Gastos de comunidad de propietarios	513.839,34	306.531,07
Suministros	156.777,03	113.258,46
Otros gastos	102.057,40	66.377,11
Totales	**3.158.586,74**	**1.953.316,82**

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:

	30.06.2026			30.06.2025		
	De terceros	De empresas vinculadas	Total	De terceros	De empresas vinculadas	Total
Ingresos						
Intereses activos financieros	82.916,70	-	**82.916,70**	84.032,91	-	**84.032,91**
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio	-	6.853,09	**6.853,09**	-	5.552,09	**5.552,09**
Gastos						
Intereses de deudas	(1.940.703,66)	-	**(1.940.703,66)**	(1.114.813,70)	-	**(1.114.813,70)**
Total neto	**(1.857.786,96)**	**6.853,09**	**(1.850.933,87)**	**(1.030.780,79)**	**5.552,09**	**(1.025.228,70)**

15. Administradores y alta dirección

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2026, así como en el ejercicio 2025los 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 de la Sociedad dominante. La prima devengada en el período cerrado el 30 de junio de 2026 ha sido de 8.111,25 euros (8.111,25 euros en 2025).

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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 completará 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 2026 por este concepto ha ascendido a 31.500 euros (31.500 euros en 2025). 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.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado 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.

Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el 26 de noviembre de 2025 acordó el nombramiento de D. Basilio Rueda Martín como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y la revocación de D. Eladio Bezares Munilla (En representación de la entidad Torrealba y Bezares, S.L.).

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

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

Administrador	Sociedad	Particip	Actividad	Cargo
Joaquín López-Chicheri Morales	Abante Asesores S.A.	1%	Serv. financieros	Socio
	Carte, S.A.	-	Inmobiliaria	Administrador único
Marta Campello	Abante Asesores S.A.	0,5%	Serv. financieros	Socio
Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	Abante Asesores S.A.	1%	Serv. financieros	Socio
Juan Acero Riesgo Terol	Acero-Riesgo, S.L.	25%	Patrimonial	Administrador único
Jesús Martínez-Cabrera Peláez	Jess Liberty, S.L.	99%	Promoción y alquiler	Administrador único
Representada en Vitruvio por Onchena S.L.	Inversa Prime Socimi HQ AMÉRICA Socimi, SA.	6,5% 27,4%	Inmobiliaria	Consejero
Manuel Cereijo Trinidad	Torre Bizkaia, S.A.	50%	Alquiler de inmuebles	Consejero
Manuel Cereijo Trinidad	Onchena S.L.	-	Patrimonial	Consejero
Sandra Daza Silva	Inveraza Capital, SLU	100%	Sociedad Patrimonial	Administrador único
	Gesvalt Sociedad de Tasación, SA	Indirecta	Tasación y valoración de activos	Presidente y CEO
	Gesvalt Property Services, SA	25%	Asesoría técnico-legal y auditoría entre otros	Administrador único
	Gesvalt Advisory Services, SL	Indirecta	Consultoria y asesoramiento inmobiliario	Administrador único
	Gesvalt Data, SL	Indirecta	Consultoría empresarial	Administrador único
	(LATAM) Gesvalt Premium, SA_NIPC	Indirecta	Tasación y valoración de activos	Gerente general
	(PT) Gesvalt Premium, SA_NIPC	Indirecta	Tasación y valoración de activos	Presidente
	Fundación "Hogar Si"	-	Fundación sin ánimo de lucro	Patrono
Basilio Rueda Martín	BALISCE SL	50%	Inmobiliaria, Renovables	Administrador solidario
Tomás Hurtado Helguero	Helsanro SL	100%	Servicios Técnicos de arquitectura y urbanismo	Administrador único
María Sanchiz Suárez	Corporación Financiera Guadalmar Mking Holding	-	Promoción	Presidente Consejera

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:

	30.06.2026	31.12.2025
Trabajadores no cualificados	5,3	6,7
Total plantilla media (*)	**5,3**	**6,7**

La distribución por sexos de la plantilla al final de los periodos cerrados el 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, así como de los Administradores, es la siguiente:

	30.06.2026			31.12.2025		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	7	3	10	7	3	10
No cualificado	4	2	6	3	3	6
Total plantilla	**11**	**5**	**16**	**10**	**6**	**16**

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:

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

	30.06.2026	30.06.2025
Por servicios relacionados con la auditoría	21.650,00	21.000,00
Totales	**21.650,00**	**21.000,00**

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 2026 y 2025.

17. Información sobre medio ambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 30 de junio de 2026.

Adicionalmente, en marzo de 2023 Vitruvio comenzó los procesos de certificación de algunos activos de la cartera, residencial, oficinas y naves industriales, mediante la metodología BREAM (Building Research Establishment´s Environmental Assesment 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, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

18. 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:

	30.06.2026	30.06.2025
Residencial	1.617.284	1.839.391
Oficinas	1.822.035	1.996.868
Locales comerciales	5.065.906	1.345.071
Industrial	1.528.303	407.012
Total	**10.033.527**	**5.588.341**

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

19. Hechos posteriores.

Con fecha 23 de julio de 2026, se vendieron los siguientes activos inmobiliarios: Parque Comercial Artea, Luchana, 23, Diego de León, 32 y Olímpica, 26, por un importe total de 8.800.000 euros.

Con fecha 23 de julio de 2026, la Sociedad formalizó una operación de refinanciación con Banco Santander, S.A. por importe de 55 millones de euros y un plazo de diez años. Del importe total de la financiación, 34 millones de euros se destinaron a la cancelación anticipada de deuda financiera existente, incluyendo cinco préstamos con Abanca, seis préstamos con Bankinter y dos préstamos con Caixabank, mientras que el importe restante se destinará a futuras inversiones de mejora y reposicionamiento de activos, nuevos proyectos y necesidades de circulante. La financiación contempla una estructura de amortización con pago final (balloon) del 83%, amortizaciones anuales, un coste financiero referenciado a Euríbor a seis meses más un diferencial de mercado y una cobertura del 50% del nominal mediante un instrumento de cobertura de tipos de interés (IRS).

Con fecha 27 de julio de 2026, la Sociedad procedió al pago de un dividendo complementario del ejercicio 2025 por importe de 0,145 euros por acción, correspondiente a la parte proporcional del dividendo anual previsto de 0,58 euros por acción, distribuido en cuatro pagos. El importe total distribuido por la Sociedad ascendió a 2.457.315 euros.

La Sociedad ha iniciado un proceso de ampliación de capital por un importe objetivo de 10.000.000 de euros, mediante la emisión de nuevas acciones a un precio de 18,30 euros por acción. Se prevé que la operación quede formalizada durante el cuarto trimestre de 2026.

Excepto por los hechos descritos en los apartados anteriores, desde el 30 de junio de 2026 hasta la fecha de formulación de las presentes notas explicativas no se ha producido ningún otro hecho significativo que deba ser objeto de mención.

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

En cumplimiento de los 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 anual cerrado a 30 de junio de 2026.

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 3.078.169,13 euros en su balance a 30 de junio de 2026. Dichas reservas proceden íntegramente de resultados obtenidos bajo el

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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	458.397,15
Ejercicio 2025	1.083.494,17
Periodo 30.06.2026	36.229,91
Total	**3.078.169,13**

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:

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

Ejercicio del que proceden los resultados	Euros	Fecha de acuerdo de distribución	Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden
2014	18.918,06	24.03.2015	0%
2015	70.000,00	27.10.2015	0%
2015	152.494,15	02.02.2016	0%
2015	227.008,92	22.04.2016	0%
2016	118.051,83	29.07.2016	0%
2016	118.051,86	26.10.2016	0%
2016	118.945,44	07.02.2017	0%
2016	177.313,01	01.06.2017	0%
2017	57.600,73	25.07.2017	0%
2017	781.608,32	25.10.2017	0%
2017	174.907,06	06.02.2018	0%
2017	122,88	06.06.2018	0%
2018	29.679,70	06.02.2018	0%
2018	285.933,45	26.04.2018	0%
2018	285.905,80	25.07.2018	0%
2018	285.812,55	23.10.2018	0%
2018	285.896,35	20.02.2019	0%
2018	497.469,83	12.04.2019	0%
2018	3.199,05	04.06.2019	0%
2019	508.220,07	24.07.2019	0%
2019	508.032,14	24.10.2019	0%
2019	524.242,53	05.02.2020	0%
2019	748.365,50	26.03.2020	0%
2019	5.423,96	09.07.2020	0%
2021	817.277,00	04.05.2022	0%
2021	723.809,38	09.06.2022	0%
2022	817.528,80	03.11.2022	0%
2022	857.995,43	08.02.2023	0%
2022	652.934,27	19.04.2023	0%
2023	964.318,48	21.09.2023	0%
2023	1.033.320,49	14.02.2024	0%
2023	1.033.276,39	24.04.2024	0%
2024	1.033.731,45	22.10.2024	0%
2024	1.151.064,36	20.02.2025	0%
2024	1.151.749,56	23.04.2025	0%
2024	559.874,89	07.07.2025	0%
2025	1.731.392,16	10.10.2025	0%
2025	2.158.875,42	18.02.2026	0%
2025	2.159.093,50	14.04.2026	0%

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

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%
2025	591.771,47	07.07.2025	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 activos que computan dentro del 80% a que hace referencia dicho precepto.

Docusign Envelope ID: CA4BFE2B-8EBB-8374-838C-4AA8FB49875D

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de la Sociedad Dominante VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A. formulan los estados financieros consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 76.

Madrid, a 26 de octubre de 2026

Firmado por:
640FCDA60F2342B...

D. Joaquín López-Chicheri

Firmado por:
A220DF2DE3E14DF...

D. Pablo Uriarte

DocuSigned by:
6B2A79F2CDDC4EB...

Dª. Sandra Daza

DocuSigned by:
B661A8BF3A7B416...

Dª. Marta Campello

DocuSigned by:
CF6E90F411604A3...

D. Jesús Martínez-Cabrera

DocuSigned by:
286AD5A4B8474D4...

D. Juan Acero-Riesgo

Firmado por:
7D1C4AFB2388466...

Dª. María Sanchiz

DocuSigned by:
2FE5C62CA06647B...

D. Manuel Cereijo

DocuSigned by:
8EFD991CE1D74D8...

D. Tomás Hurtado

Firmado por:
9121B00BDA4441E...

D. Basilio Rueda Martín

BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL 30 DE JUNIO DE 2026 y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2026	31/12/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**281.338.731,53**	**272.795.138,76**
I. Inmovilizado intangible	**5**	**6.238.949,22**	**6.296.927,71**
2. Concesiones		1.303.593,60	1.311.065,10
4. Fondo de comercio		4.935.355,62	4.985.862,61
III. Inversiones inmobiliarias	**6**	**255.865.276,62**	**248.037.575,28**
1. Terrenos		145.922.066,89	154.750.790,88
2. Construcciones		106.992.971,12	91.779.713,38
3. Inversiones inmobiliarias en curso		2.950.238,61	1.507.071,02
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**7**	**13.571.612,51**	**13.571.612,51**
1. Instrumentos de patrimonio		13.571.612,51	13.571.612,51
V. Inversiones financieras a largo plazo	**7**	**4.925.081,34**	**4.690.913,86**
1. Instrumentos de patrimonio		600.000,00	600.000,00
2. Créditos a empresas		796.347,35	854.974,46
4. Derivados.	10	434.933,64	92.551,40
5. Otros activos financieros		3.093.800,35	3.143.388,00
VI. Activos por impuesto diferido	**13**	**737.811,84**	**198.109,40**
B) ACTIVO CORRIENTE		**69.805.106,01**	**28.378.118,71**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**7**	**2.341.268,74**	**1.493.530,84**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.889.892,25	1.165.291,84
3. Deudores varios		58.332,74	58.332,74
5. Activos por impuesto corriente	13	161.049,27	37.626,57
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	231.994,48	232.279,69
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		**0,00**	**15.000,00**
2. Créditos a empresas		0,00	15.000,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	**7**	**35.867.798,00**	**21.440.499,01**
1. Instrumentos de patrimonio		34.135.230,24	18.655.045,37
2. Créditos a terceros		126.181,52	1.413.181,52
5. Otros activos financieros		1.606.386,24	1.372.272,12
VI. Periodificaciones a corto plazo		**182.476,23**	**182.476,23**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8**	**31.413.563,04**	**5.246.612,63**
1. Tesorería		31.413.563,04	5.246.612,63
TOTAL ACTIVO (A + B)		**351.143.837,54**	**301.173.257,47**

PASIVO	Notas	30/06/2026	31/12/2025
A) PATRIMONIO NETO		**240.755.258,33**	**204.567.063,29**
A-1) Fondos propios	**9**	**239.790.604,10**	**203.908.882,86**
I. Capital		**169.472.830,00**	**148.999.950,00**
1. Capital escriturado		169.472.830,00	148.999.950,00
II. Prima de emisión		**60.808.996,62**	**44.430.800,62**
III. Reservas		**3.078.169,13**	**2.000.413,94**
1. Legal y estatutarias		2.935.715,40	1.894.190,12
2. Otras reservas		142.453,73	106.223,82
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		**(504.616,80)**	**(206.142,29)**
VII. Resultado del ejercicio	**3**	**6.935.225,15**	**10.415.252,75**
VIII. (Dividendo a cuenta)	**3**	-	**(1.731.392,16)**
A-2) Ajustes por cambios de valor	**10**	**434.933,64**	**92.551,40**
II. Operaciones de cobertura		434.933,64	92.551,40
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**11**	**529.720,59**	**565.629,03**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**99.575.737,44**	**87.919.664,76**
II Deudas a largo plazo	**12**	**90.138.200,99**	**78.313.257,00**
2. Deudas con entidades de crédito		86.930.505,06	75.382.711,47
5. Otros pasivos financieros		3.207.695,93	2.930.545,53
IV. Pasivos por impuesto diferido	**13**	**9.275.466,75**	**9.444.338,06**
V. Periodificaciones a largo plazo		**162.069,70**	**162.069,70**
C) PASIVO CORRIENTE		**10.812.841,77**	**8.686.529,42**
II. Provisiones a corto plazo		**5.850,77**	**5.850,77**
III. Deudas a corto plazo	**12**	**8.310.147,01**	**5.086.438,58**
2. Deudas con entidades de crédito		4.962.499,02	4.943.679,99
5. Otros pasivos financieros		3.347.647,99	142.758,59
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**12**	**2.496.843,99**	**3.594.240,07**
1. Proveedores		657.182,79	2.230.749,34
3. Acreedores varios		523.092,16	112.707,16
5. Pasivos por impuesto corriente	**13**	296.312,16	296.312,16
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	**13**	974.823,40	909.037,93
7. Anticipos de clientes		45.433,48	45.433,48
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**351.143.837,54**	**301.173.257,47**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE

A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2026 y 2025

(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	30.06.2026 (seis meses)	30.06.2025 (seis meses)
1. Importe neto de la cifra de negocios	**14 y 19**	**9.460.799,32**	**4.626.180,09**
a) Arrendamiento de inmuebles		9.460.799,32	4.626.180,09
5. Otros ingresos de explotación		**91.430,41**	**37.144,50**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		55.521,97	1.236,06
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	11	35.908,44	35.908,44
6. Gastos de personal		**(102.769,30)**	**(73.363,00)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(77.575,32)	(55.612,25)
b) Cargas sociales	14	(25.193,98)	(17.750,75)
7. Otros gastos de explotación		**(3.638.527,23)**	**(2.111.132,95)**
a) Servicios exteriores	14	(2.954.484,85)	(1.743.928,22)
b) Tributos		(566.356,61)	(295.311,18)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7	(54.061,78)	(47.388,30)
d) Otros gastos de gestión corriente		(63.623,99)	(24.505,25)
8. Amortización del inmovilizado	**5 y 6**	**(850.263,99)**	**(587.749,65)**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**3.020.932,56**	**939.340,43**
a) Deterioros y pérdidas	6	464.707,61	408.843,81
b) Resultados por enajenaciones y otras	6	2.556.224,95	530.496,62
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**7.981.601,77**	**2.830.419,42**
12. Ingresos financieros	**7, 11 y 14**	**89.769,79**	**158.197,95**
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	7.b	6.853,09	74.165,04
a1) En empresas del grupo y asociadas	15	-	74.165,04
a2) En terceros		6.853,09	-
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		82.916,70	84.032,91
b1) De empresas del grupo y asociadas..		-	-
b2) De terceros		82.916,70	84.032,91
13. Gastos financieros	**10, 12 y 14**	**(1.844.720,16)**	**(882.823,73)**
b) Por deudas con terceros		(1.844.720,16)	(882.823,73)
RESULTADO FINANCIERO	**14**	**(1.754.950,37)**	**(724.625,78)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**6.226.651,40**	**2.105.793,64**
20. Impuestos sobre beneficios	**13**	**708.573,75**	**38.497,02**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**6.935.225,15**	**2.144.290,66**