



Madrid, 13 de marzo de 2025

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y 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**” o “**Vitruvio**”) pone en conocimiento la siguiente

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

La Sociedad ha procedido a la formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio social finalizado el 31 de diciembre de 2024, adjuntando a la presente comunicación:

- Cuentas anuales individuales, informe de gestión e informe de auditoría, correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024.
- Cuentas anuales consolidadas, informe de gestión e informe de auditoría, correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

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

Alcalá, 63  
28014 – Madrid  
España  
+34 915 624 030  
[www.forvismazars.com/es](http://www.forvismazars.com/es)



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

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

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

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  
Inscrita con el número S1189 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)

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

A los Accionistas de  
**VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** (la Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Entidad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

## Valoración de las inversiones inmobiliarias

El activo del balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2024 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del activo no corriente por importe de 132.968 miles de euros. Tal y como se indica en las Notas 2.2 y 6 de las cuentas anuales adjuntas, la Entidad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando el trabajo de tasadores externos independientes para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos inmobiliarios, bien mediante la estimación de su valor razonable o bien mediante la estimación de su valor en uso. Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 79,2% del total activo de la Entidad a dicha fecha, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, la comprensión de la metodología empleada por la Entidad, la revisión de la metodología y las hipótesis empleadas por los tasadores externos independientes para una muestra de su valoración de los activos inmobiliarios, con el fin de evaluar su razonabilidad en base a la información disponible sobre dichos activos inmobiliarios, la comprobación del correcto registro contable del valor de los activos inmobiliarios en base al valor de dichas tasaciones y la evaluación de la competencia, capacidad y objetividad de dichos tasadores externos independientes.

Por último, hemos verificado que en la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Entidad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los Administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Administradores tienen intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los Administradores de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la Entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Madrid, 13 de marzo de 2025

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.  
ROAC N° S1189



Manuel Pablo Mayoral  
N° ROAC 20.128

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

FORVIS MAZARS  
AUDITORES, S.L.P.

2025 Núm. 01/25/02096

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



**VITRUVIO SOCIMI**  
REAL ESTATE

**CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO**

**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

## BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 y 2023

(Expresado en Euros)

| ACTIVO   | Notas     | 31/12/2024            | 31/12/2023            | PASIVO  | Notas     | 31/12/2024            | 31/12/2023            |
|--|-----------|-----------------------|-----------------------|---|-----------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>  |           | <b>147.563.986,89</b> | <b>140.899.961,01</b> | <b>A) PATRIMONIO NETO</b>                                     |           | <b>111.002.033,40</b> | <b>110.600.932,79</b> |
| <b>I. Inmovilizado intangible</b>                                      | <b>5</b>  | <b>1.672.380,14</b>   | <b>2.020.620,62</b>   | <b>A-1) Fondos propios</b>                                    | <b>9</b>  | <b>110.107.511,09</b> | <b>109.857.072,87</b> |
| 2. Concesiones   |           | 1.428.923,63          | 1.649.748,35          | <b>I. Capital</b>   |           | <b>92.038.290,00</b>  | <b>92.038.290,00</b>  |
| 4. Fondo de comercio   |           | 243.456,51            | 370.872,27            | 1. Capital escriturado  |           | 92.038.290,00         | 92.038.290,00         |
| <b>III. Inversiones inmobiliarias</b>                                  | <b>6</b>  | <b>132.968.178,34</b> | <b>135.836.917,80</b> | <b>II. Prima de emisión</b>                                   |           | <b>13.465.599,79</b>  | <b>14.499.251,70</b>  |
| 1. Terrenos  |           | 97.017.021,40         | 103.872.586,56        | <b>III. Reservas</b>  |           | <b>1.525.509,53</b>   | <b>1.163.303,02</b>   |
| 2. Construcciones  |           | 35.668.928,08         | 31.161.643,29         | 1. Legal y estatutarias                                       |           | 1.461.254,60          | 1.124.509,72          |
| 3. Inversiones inmobiliarias en curso                                  |           | 282.228,86            | 802.687,95            | 2. Otras reservas   |           | 64.254,93             | 38.793,30             |
| <b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> | <b>7</b>  | <b>7.445.137,50</b>   | <b>300.000,00</b>     | <b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b> |           | <b>(217.512,00)</b>   | <b>(246.902,16)</b>   |
| 1. Instrumentos de patrimonio  |           | 7.445.137,50          | 300.000,00            | <b>VII. Resultado del ejercicio</b>                           | <b>3</b>  | <b>4.329.355,22</b>   | <b>3.367.448,79</b>   |
| <b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>                        | <b>7</b>  | <b>5.478.290,91</b>   | <b>2.742.422,59</b>   | <b>VIII. (Dividendo a cuenta)</b>                             | <b>3</b>  | <b>(1.033.731,45)</b> | <b>(964.318,48)</b>   |
| 1. Instrumentos de patrimonio  |           | 600.000,00            | 300.000,00            | <b>A-2) Ajustes por cambios de valor</b>                      | <b>10</b> | <b>278.094,57</b>     | <b>644.535,52</b>     |
| 2. Créditos a empresas   |           | 966.474,86            | 441.731,63            | <b>II. Operaciones de cobertura</b>                           |           | <b>278.094,57</b>     | <b>644.535,52</b>     |
| 4. Derivados.  | <b>10</b> | <b>278.094,57</b>     | <b>644.535,52</b>     | <b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>      | <b>11</b> | <b>616.427,74</b>     | <b>99.324,40</b>      |
| 5. Otros activos financieros   |           | 3.633.721,48          | 1.356.155,44          | <b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>                                 |           | <b>47.871.669,57</b>  | <b>39.492.912,59</b>  |
| <b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>   |           | <b>20.364.228,72</b>  | <b>16.263.897,80</b>  | <b>II Deudas a largo plazo</b>                                | <b>12</b> | <b>44.422.944,02</b>  | <b>33.903.998,61</b>  |
| <b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>              | <b>7</b>  | <b>363.897,00</b>     | <b>624.547,27</b>     | 2. Deudas con entidades de crédito                            |           | 42.346.547,26         | 32.450.013,97         |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios                     |           | 352.036,31            | 579.944,14            | 5. Otros pasivos financieros                                  |           | 2.076.396,76          | 1.453.984,64          |
| 3. Deudores varios   |           | 11.860,69             | 37.409,26             | <b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>                      | <b>13</b> | <b>3.448.725,55</b>   | <b>5.588.913,98</b>   |
| 6. Otros créditos con las Administraciones Públicas                    | <b>13</b> | -                     | 7.193,87              | <b>C) PASIVO CORRIENTE</b>                                    |           | <b>9.054.512,64</b>   | <b>7.070.013,43</b>   |
| <b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> | <b>15</b> | <b>74.671,48</b>      | -                     | <b>III. Deudas a corto plazo</b>                              | <b>12</b> | <b>3.740.894,58</b>   | <b>6.522.727,79</b>   |
| 2. Créditos a empresas,  |           | 74.671,48             | -                     | 2. Deudas con entidades de crédito                            |           | 3.714.938,88          | 6.487.782,29          |
| <b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>                        | <b>7</b>  | <b>570.218,17</b>     | <b>3.352.632,35</b>   | 5. Otros pasivos financieros                                  |           | 25.955,70             | 34.945,50             |
| 1. Instrumentos de patrimonio  |           | 85.593,54             | 82.725,62             | <b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>      |           | <b>5.313.618,06</b>   | <b>545.030,68</b>     |
| 2. Créditos a terceros   |           | 126.181,52            | 523.915,12            | 1. Proveedores  | <b>12</b> | 1.753.093,19          | 513.415,55            |
| 5. Otros activos financieros   |           | 358.443,11            | 2.745.991,61          | 5. Pasivos por impuesto corriente                             | <b>13</b> | 1.406.985,71          | 5.897,85              |
| <b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>             | <b>8</b>  | <b>19.355.442,07</b>  | <b>12.286.718,18</b>  | 6. Otras deudas con las Administraciones Públicas             | <b>13</b> | 1.836.801,07          | 15.928,75             |
| 1. Tesorería   |           | 19.355.442,07         | 12.286.718,18         | 7. Anticipos de clientes                                      | <b>12</b> | 316.738,09            | 9.788,53              |
| <b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>  |           | <b>167.928.215,61</b> | <b>157.163.858,81</b> | <b>VI. Periodificaciones</b>                                  |           | -                     | <b>2.254,96</b>       |
|  |           |                       |                       | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>             |           | <b>167.928.215,61</b> | <b>157.163.858,81</b> |

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE

**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 y 2023**

**(Expresado en Euros)**

| CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS  | Notas              | 2024                  | 2023                  |
|---|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>                                | <b>14 y 19</b>     | <b>9.202.791,24</b>   | <b>8.601.634,51</b>   |
| a) Arrendamiento de inmuebles   |                    | 9.202.791,24          | 8.601.634,51          |
| <b>5. Otros ingresos de explotación</b>                                       |                    | <b>137.245,76</b>     | <b>201.198,23</b>     |
| a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente                           |                    | 2.012,92              | 2.549,75              |
| b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio        | <b>11</b>          | 135.232,84            | 198.648,48            |
| <b>6. Gastos de personal</b>  |                    | <b>(173.663,56)</b>   | <b>(156.433,02)</b>   |
| a) Sueldos, salarios y asimilados   |                    | (133.599,62)          | (118.578,31)          |
| b) Cargas sociales  | <b>14</b>          | (40.063,94)           | (37.854,71)           |
| <b>7. Otros gastos de explotación</b>   |                    | <b>(3.820.957,05)</b> | <b>(3.571.740,77)</b> |
| a) Servicios exteriores   | <b>14</b>          | (3.174.478,87)        | (3.081.043,85)        |
| b) Tributos   |                    | (494.198,59)          | (526.529,29)          |
| c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | <b>7</b>           | (152.279,59)          | 37.030,36             |
| d) Otros gastos de gestión corriente  |                    | -                     | (1.197,99)            |
| <b>8. Amortización del inmovilizado</b>                                       | <b>5 y 6</b>       | <b>(1.313.324,56)</b> | <b>(1.240.275,27)</b> |
| <b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>           | <b>6</b>           | <b>1.262.634,77</b>   | <b>229.326,77</b>     |
| a) Deterioros y pérdidas  |                    | 518.344,23            | (394.360,89)          |
| b) Resultados por enajenaciones y otras                                       |                    | 744.290,54            | 623.687,66            |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>   |                    | <b>5.294.726,60</b>   | <b>4.063.710,45</b>   |
| <b>12. Ingresos financieros</b>   | <b>7, 11 y 14</b>  | <b>272.279,35</b>     | <b>249.291,97</b>     |
| b) De valores negociables y otros instrumentos financieros                    |                    | 272.279,35            | 249.291,97            |
| b1) De empresas del grupo y asociadas..                                       | <b>15</b>          | 199.228,74            | -                     |
| b2) De terceros   |                    | 73.050,61             | 249.291,97            |
| <b>13. Gastos financieros</b>   | <b>10, 12 y 14</b> | <b>(1.932.387,84)</b> | <b>(1.265.725,53)</b> |
| b) Por deudas con terceros  |                    | (1.932.387,84)        | (1.265.725,53)        |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>   | <b>14</b>          | <b>(1.660.108,49)</b> | <b>(1.016.433,56)</b> |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>   |                    | <b>3.634.618,11</b>   | <b>3.047.276,89</b>   |
| <b>20. Impuestos sobre beneficios</b>   | <b>13</b>          | <b>694.737,11</b>     | <b>320.171,90</b>     |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>  |                    | <b>4.329.355,22</b>   | <b>3.367.448,79</b>   |

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 y 2023

(Expresado en Euros)

| A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS                              | Notas    | 2.024               | 2.023               |
|---|----------|---------------------|---------------------|
| A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias                       | 3        | 4.329.355,22        | 3.367.448,79        |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto             |          |                     |                     |
| II. Por coberturas de flujos de efectivo                                | 10       | 19.292,67           | (92.331,38)         |
| III. Subvenciones, donaciones y legados                                 | 11       | 652.336,18          | -                   |
| B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto |          | 671.628,85          | (92.331,38)         |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias                      |          |                     |                     |
| VII. Por coberturas de flujos de efectivo                               | 10       | (385.733,62)        | (278.740,04)        |
| VIII. Subvenciones, donaciones y legados                                | 11       | (135.232,84)        | (198.648,48)        |
| C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias             |          | (520.966,46)        | (477.388,52)        |
| <b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>               | <b>3</b> | <b>4.480.017,61</b> | <b>2.797.728,89</b> |

| B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023 |                        |                        |              |  |                            |                         |                                    |  |                     |
|--|------------------------|------------------------|--------------|--|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|---------------------|
|  | Capital<br>Escriturado | Prima<br>de<br>emisión | Reservas     | (Acciones y<br>participaciones en<br>patrimonio propias) | Resultado<br>del ejercicio | (Dividendo<br>a cuenta) | Ajustes por<br>cambios de<br>valor | Subvenciones,<br>donaciones y<br>legados recibidos | TOTAL               |
| A. SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  | 82.007.500,00          | 11.857.709,02          | 775.171,70   | (320.248,88)   | 2.677.796,52               | (817.528,80)            | 1.015.606,94                       | 297.972,88   | 97.493.979,38       |
| B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023   | 82.007.500,00          | 11.857.709,02          | 775.171,70   | (320.248,88)   | 2.677.796,52               | (817.528,80)            | 1.015.606,94                       | 297.972,88   | 97.493.979,38       |
| <b>I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto</b>   | -                      | -                      | -            | -  | <b>3.367.448,79</b>        | -                       | <b>(371.071,42)</b>                | <b>(198.648,48)</b>                                | <b>2.797.728,89</b> |
| II. Operaciones con socios o propietarios  | 10.030.790,00          | 2.641.542,68           | 38.793,30    | 73.346,72  | (2.328.458,50)             | (146.789,68)            | -                                  | -  | 10.309.224,52       |
| 1. Aumentos de capital   | 10.030.790,00          | 3.811.700,20           | -            | -  | -                          | -                       | -                                  | -  | 13.842.490,20       |
| 4. (-) Distribución de dividendos  | -                      | (1.170.157,52)         | -            | -  | (2.328.458,50)             | (146.789,68)            | -                                  | -  | (3.645.405,70)      |
| 5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)  | -                      | -                      | 38.793,30    | 73.346,72  | -                          | -                       | -                                  | -  | 112.140,02          |
| III. Otras variaciones del Patrimonio Neto   | -                      | -                      | 349.338,02   | -  | (349.338,02)               | -                       | -                                  | -  | -                   |
| C. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023   | 92.038.290,00          | 14.499.251,70          | 1.163.303,02 | (246.902,16)   | 3.367.448,79               | (964.318,48)            | 644.535,52                         | 99.324,40  | 110.600.932,79      |
| D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024   | 92.038.290,00          | 14.499.251,70          | 1.163.303,02 | (246.902,16)   | 3.367.448,79               | (964.318,48)            | 644.535,52                         | 99.324,40  | 110.600.932,79      |
| <b>I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto</b>   | -                      | -                      | -            | -  | <b>4.329.355,22</b>        | -                       | <b>(366.440,95)</b>                | <b>517.103,34</b>                                  | <b>4.480.017,61</b> |
| II. Operaciones con socios o propietarios  | -                      | (1.033.651,91)         | 25.461,63    | 29.390,16  | (3.030.703,91)             | (69.412,97)             | -                                  | -  | (4.078.917,00)      |
| 1. Aumentos de capital   | -                      | -                      | -            | -  | -                          | -                       | -                                  | -  | -                   |
| 4. (-) Distribución de dividendos  | -                      | (1.033.651,91)         | -            | -  | (3.030.703,91)             | (69.412,97)             | -                                  | -  | (4.133.768,79)      |
| 5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)  | -                      | -                      | 25.461,63    | 29.390,16  | -                          | -                       | -                                  | -  | 54.851,79           |
| III. Otras variaciones del Patrimonio Neto   | -                      | -                      | 336.744,88   | -  | (336.744,88)               | -                       | -                                  | -  | -                   |
| E. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024   | 92.038.290,00          | 13.465.599,79          | 1.525.509,53 | (217.512,00)   | 4.329.355,22               | (1.033.731,45)          | 278.094,57                         | 616.427,74   | 111.002.033,40      |

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 y 2023

(Expresado en Euros)

| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  | Notas       | 2.024                  | 2.023                 |
|---|-------------|------------------------|-----------------------|
| <b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>                        |             |                        |                       |
| <b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>                                 |             | <b>3.634.618,11</b>    | <b>3.047.276,89</b>   |
| <b>2. Ajustes del resultado.</b>  |             | <b>1.727.845,03</b>    | <b>1.791.703,22</b>   |
| a) Amortización del inmovilizado (+).   | 5 y 6       | 1.313.324,56           | 1.240.275,27          |
| b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).                                      | 5, 6 y 7    | (366.064,64)           | 357.330,53            |
| d) Imputación de subvenciones (-)   | 11          | (135.232,84)           | (198.648,48)          |
| e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).                       | 6           | (744.290,54)           | (623.687,66)          |
| g) Ingresos financieros (-).  | 0           | (272.279,35)           | (249.291,97)          |
| h) Gastos financieros (+).  | 10, 12 y 14 | 1.932.387,84           | 1.265.725,53          |
| <b>3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1</b>                         |             | <b>3.473.615,24</b>    | <b>(756.454,84)</b>   |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).   | 7           | 415.320,24             | (472.387,66)          |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).  | 12          | 3.058.295,00           | (284.067,18)          |
| <b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>                 |             | <b>(1.731.631,64)</b>  | <b>(1.493.336,68)</b> |
| a) Pagos de intereses (-).  | 10, 12 y 14 | (1.854.231,30)         | (1.194.583,24)        |
| c) Cobros de intereses (+).   | 0           | 166.963,12             | 28.606,74             |
| d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+).                                | 13          | (44.363,46)            | (327.360,18)          |
| <b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>     |             | <b>7.104.446,74</b>    | <b>2.589.188,59</b>   |
| <b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                          |             |                        |                       |
| <b>6. Pagos por inversiones (-).</b>  |             | <b>(19.338.488,66)</b> | <b>(9.261.316,05)</b> |
| a) Empresas del grupo y asociadas   | 7           | (7.445.137,50)         | -                     |
| d) Inversiones inmobiliarias.   | 6           | (11.410.649,70)        | (8.961.316,05)        |
| e) Otros activos financieros.   | 7           | (482.701,46)           | (300.000,00)          |
| <b>7. Cobros por desinversiones (+).</b>  |             | <b>15.905.559,15</b>   | <b>6.921.159,50</b>   |
| d) Inversiones inmobiliarias.   | 6           | 14.759.771,85          | 5.870.546,38          |
| e) Otros activos financieros.   | 7           | 1.145.787,30           | 1.050.613,12          |
| <b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>                    |             | <b>(3.432.929,51)</b>  | <b>(2.340.156,55)</b> |
| <b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>                       |             |                        |                       |
| <b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>                              | 9           | <b>54.851,79</b>       | <b>13.954.630,22</b>  |
| a) Emisión de instrumentos de patrimonio.   |             | -                      | 13.842.490,20         |
| c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.                                  |             | (63.437,44)            | (530.243,79)          |
| d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.                                  |             | 118.289,23             | 642.383,81            |
| <b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>                      |             | <b>7.476.123,66</b>    | <b>(98.972,15)</b>    |
| a) Emisión  |             | 12.046.818,35          | 3.450.002,01          |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+).   | 12          | 11.607.238,23          | 3.450.002,01          |
| 4. Otras Deudas(+).   | 12          | 439.580,12             | -                     |
| b) Devolución y amortización de   |             | (4.570.694,69)         | (3.548.974,16)        |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-).   | 12          | (4.561.704,89)         | (3.500.604,58)        |
| 4. Otras deudas (-).  | 12          | (8.989,80)             | (48.369,58)           |
| <b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.</b> |             | <b>(4.133.768,79)</b>  | <b>(3.645.405,70)</b> |
| a) Dividendos (-).  | 3           | (4.133.768,79)         | (3.645.405,70)        |
| <b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>       |             | <b>3.397.206,66</b>    | <b>10.210.252,37</b>  |
| <b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)</b>    |             | <b>7.068.723,89</b>    | <b>10.459.284,41</b>  |
| <b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>                              | 8           | <b>12.286.718,18</b>   | <b>1.827.433,77</b>   |
| <b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.</b>                                | 8           | <b>19.355.442,07</b>   | <b>12.286.718,18</b>  |

## ÍNDICE

|  |    |
|--|----|
| 1. Actividad de la empresa .....   | 7  |
| 1.1. <i>Presentación de la Sociedad</i> .....  | 7  |
| 1.2. <i>Régimen SOCIMI</i> .....   | 8  |
| 2. Bases de presentación de las cuentas anuales.....   | 10 |
| 2.1. <i>Imagen fiel</i> .....  | 10 |
| 2.2. <i>Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre</i> .....                          | 11 |
| 2.3. <i>Comparación de la información</i> .....  | 12 |
| 2.4. <i>Cambios de criterios contables</i> .....   | 12 |
| 2.5. <i>Fondo de maniobra</i> .....  | 13 |
| 3. Aplicación de resultados.....   | 13 |
| 4. Normas de registro y valoración.....  | 16 |
| 4.1. <i>Inmovilizado intangible</i> .....  | 16 |
| 4.2. <i>Inversiones inmobiliarias</i> .....  | 17 |
| 4.3. <i>Instrumentos financieros</i> .....   | 19 |
| 4.4. <i>Instrumentos financieros derivados y coberturas contables</i> .....                                    | 28 |
| 4.5. <i>Impuestos sobre beneficios</i> .....   | 29 |
| 4.6. <i>Ingresos y gastos</i> .....  | 31 |
| 4.7. <i>Provisiones y contingencias</i> .....  | 32 |
| 4.8. <i>Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal</i> .....                  | 32 |
| 4.9. <i>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</i> .....   | 33 |
| 4.10. <i>Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas</i> .....                                | 33 |
| 4.11. <i>Combinaciones de negocios</i> .....   | 34 |
| 4.12. <i>Clasificación de saldos entre corriente y no corriente</i> .....                                      | 35 |
| 4.13. <i>Información medioambiental</i> .....  | 35 |
| 4.14. <i>Estado de flujos de efectivo</i> .....  | 35 |
| 4.15. <i>Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros</i> ..... | 36 |

|   |    |
|---|----|
| 5. Inmovilizado intangible.....   | 38 |
| 6. Inversiones inmobiliarias .....  | 40 |
| 7. Activos financieros.....   | 43 |
| 8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....  | 48 |
| 9. Fondos propios .....   | 49 |
| 10. Ajustes por cambio de valor.....  | 51 |
| 11. Subvenciones, donaciones y legados .....  | 52 |
| 12. Pasivos financieros .....   | 53 |
| 13. Situación fiscal .....  | 57 |
| 14. Ingresos y Gastos.....  | 61 |
| 15. Operaciones con sociedades del Grupo y partes vinculadas .....  | 62 |
| 16. Otra información .....  | 65 |
| 17. Información sobre medio ambiente .....  | 66 |
| 18. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional<br>tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio ..... | 66 |
| 19. Información segmentada.....   | 67 |
| 20. Hechos posteriores .....  | 67 |
| 21. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 .....  | 68 |



## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

### TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

#### 1. Actividad de la empresa

##### 1.1. Presentación de la Sociedad

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó en Madrid el 3 de junio de 2014 como Sociedad Anónima bajo la denominación “7 Vitrubio Proyectos e Inversiones, S.A.”, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui, con fecha 3 de junio de 2014, bajo el número 974 de su protocolo, inscrita con fecha 11 de junio de 2014 en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 11 de junio de 2014 en el Tomo 32.358, Folio 70, Hoja M-582499, Inscripción 1ª.

El 30 de julio de 2015 la Junta General aprobó el cambio en 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 a su domicilio actual, Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid, modificando en consecuencia el artículo 4 de los Estatutos Sociales.

Con fecha 22 de febrero de 2024 Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad Marco Residencial, S.L.U., la cual es propietaria de fincas destinadas al alquiler.

Constituye su objeto social:

- a) *Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.*
- b) *Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar de distribución de beneficios.*
- c) *Tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios y de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley de SOCIMI.*
- d) *Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC.*

*e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.*

La actividad actual de la empresa coincide con su objeto social.

La moneda funcional con la que opera la Sociedad es el euro. Para la formulación de las cuentas anuales 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.

Durante el mes de julio de 2016, la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) (denominado BME Growth 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").

### *1.2. Régimen SOCIMI.*

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

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
  - Deberán disponer del 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
  - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones.
  - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o Sistema Multilateral de Negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad 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 en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de Información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

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

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

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

En la presente memoria de las cuentas anuales, se ha añadido la Nota 21, denominada "Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009", ya que la Sociedad 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.

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

### *2.1. Imagen fiel.*

Las cuentas anuales han sido elaboradas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y modificado por el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, y la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, 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 la Sociedad 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 cuentas anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Las cuentas anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria el 26 de junio de 2024.

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la presente memoria), se presentan en euros (excepto que se indique lo contrario), siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

#### *2.2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.*

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

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 6)
- Vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.2)

Estas estimaciones e hipótesis están basadas en la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, 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 de ese ejercicio y de periodos sucesivos conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 22ª “Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables”.

#### Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad 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 de la Sociedad.
- b) Precios recientes en propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- c) Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad encarga periódicamente a un experto externo la valoración independiente e individualizada de sus activos inmobiliarios. El resultado de esta valoración a 31 de diciembre de 2024 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 167.975.000 euros (a 31 de diciembre de 2023 el valor de la cartera ascendió a 163.033.000 euros).

El experto valorador aplica los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición Red Book publicada en noviembre de 2021 y efectiva desde el 31 de enero de 2022 “RICS Valuation - Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards”.

#### Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad 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. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

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

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio, las correspondientes al ejercicio anterior, realizadas ambas con idénticos principios contables.

#### *2.4. Cambios de criterios contables.*

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

### 2.5. Fondo de maniobra

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cuenta con un fondo de maniobra positivo por importe de 11.309.716,08 euros (9.193.884,37 euros a 31 de diciembre de 2023). Este fondo de maniobra positivo, junto con las pólizas de crédito con saldo no dispuesto, permitirá a la Sociedad hacer frente a sus obligaciones a corto plazo (Nota 12). Por ello, los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

### 3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad, que será sometida a la aprobación de la Junta General de la Sociedad, es la siguiente:

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

La Sociedad está obligada 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 en reunión celebrada el 19 de abril de 2023 acordó, en ejecución parcial de la autorización conferida por acuerdo de la Junta de Accionistas de la Sociedad celebrada el 17 de febrero de 2022, el reparto a sus accionistas, en concepto de devolución de prima de emisión, el importe de 0,025 euros brutos por acción. El importe del dividendo pagado ascendió a 205.487 euros.

El Consejo de Administración en reunión celebrada el 23 de mayo de 2023 acordó, en ejecución parcial de la autorización conferida por acuerdo de la Junta de Accionistas de la Sociedad celebrada el 8 de febrero de 2023, el reparto a sus accionistas, en concepto de devolución de prima de emisión, el importe de 0,105 euros brutos por acción. El importe del dividendo pagado ascendió a 964.670,07 euros.

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

### Dividendos a cuenta y dividendos a cargo del resultado

El Consejo de Administración en la reunión celebrada el día 8 de febrero de 2023 acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por importe de 0,105 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 857.995,43 euros. Este dividendo a cuenta del ejercicio 2022 fue aplicado con la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2022 en la Junta General de Accionistas celebrada el 23 de mayo de 2023.

Así mismo, el Consejo de Administración en la reunión celebrada el 19 de abril de 2023 acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por importe de 0,08 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 652.934,27 euros. Este dividendo a cuenta del ejercicio 2022 fue aplicado con la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2022 en la Junta General de Accionistas celebrada el 23 de mayo de 2023.

Adicionalmente, el Consejo de Administración en la reunión celebrada el 21 de septiembre de 2023 acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023 por importe de 0,105 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 964.318,48 euros. Este dividendo a cuenta del ejercicio 2023 fue aplicado con la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2023 en la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2024.

El Consejo de Administración en la reunión celebrada el 14 de febrero de 2024 ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023 por importe de 0,1125 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 1.033.320,44 euros. Este dividendo a cuenta del ejercicio 2023 fue aplicado con la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2023 en la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2024.

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

Así mismo, el Consejo de Administración en la reunión celebrada el 22 de octubre de 2024 ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importe de 0,11250 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 1.033.731,45 euros.

Por último, el Consejo de Administración en la reunión celebrada el 20 de febrero de 2025 ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importe de 0,12 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 1.151.064,36 euros.

En cumplimiento del artículo 277 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad 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.

Los resultados de la Sociedad, así como la inexistencia de causas que supusieran una exigibilidad inmediata del pasivo que se mantenía a dicha fecha, permiten el pago del dividendo a cuenta sin necesidad de aumentar el nivel de endeudamiento en el momento de su pago según el siguiente detalle:

|   | 08-feb-23        | 19-abr-23        | 21-sep-23         | 14-feb-24         | 24-abr-24         | 22-oct-24           | 20-feb-25         |
|---|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Tesorería disponible a la fecha del acuerdo</b>              | <b>4.603.173</b> | <b>1.827.434</b> | <b>11.730.983</b> | <b>11.994.723</b> | <b>7.432.917</b>  | <b>12.286.721</b>   | <b>8.605.442</b>  |
| Previsión actividad de explotación                              | 4.235.789        | 4.612.891        | 4.163.783         | 4.059.021         | 3.974.378         | 4.089.865           | 5.319.212         |
| Previsión actividad de inversión                                | (1.615.626)      | 2.000.000        | 4.894.683         | 4.894.683         | 6.106.624         | (16.957.528)        | (10.898.907)      |
| Previsión actividad de financiación                             | (4.703.817)      | (8.136.042)      | (8.456.323)       | (8.661.709)       | (3.436.912)       | 7.722.823           | 8.812.582         |
| <b>Estado previsional de tesorería de la Sociedad Dominante</b> | <b>2.519.519</b> | <b>304.283</b>   | <b>12.333.126</b> | <b>12.286.718</b> | <b>14.077.008</b> | <b>7.141.882</b>    | <b>11.838.329</b> |
| <b>Dividendo a cuenta distribuido</b>                           | <b>694.915</b>   | <b>652.934</b>   | <b>964.318</b>    | <b>1.033.320</b>  | <b>1.033.276</b>  | <b>1.033.731,45</b> | <b>1.151.064</b>  |

## 4. Normas de registro y valoración

### 4.1. 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 la Sociedad 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.

La Sociedad 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 la Sociedad. 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 adjunto recoge el valor del fondo de comercio adquirido en la combinación de negocios de las fusiones por absorción de Brumana, S.A. y Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A.

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

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

El fondo de comercio se amortiza en 10 años. 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.

#### *4.2. Inversiones inmobiliarias.*

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes constituidos por bienes 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 de la Sociedad.

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

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, más las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra y los costes necesarios para su adquisición.

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

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

A estos efectos, los pagos mínimos por el arrendamiento se distribuirán entre el terreno y el edificio en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento de

ambos componentes, a menos que tal distribución no sea fiable, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como financiero, salvo que resulte evidente que es operativo.

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

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

| <b>Elemento</b> | <b>%</b>   | <b>Años</b> |
|-----------------|------------|-------------|
| Construcciones  | 1,33% - 4% | 25 - 75     |

La Sociedad 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, la Sociedad 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 participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

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

#### 4.3. Instrumentos financieros.

La Sociedad 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 en empresas del grupo;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo; y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

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

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

##### 4.3.1. 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 de la Sociedad 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 de la Sociedad con cobro aplazado.

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

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

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

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad 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

La Sociedad ha recibido del arrendatario la correspondiente fianza 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, VITRUVIO 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 adjunto las fianzas recibidas del arrendatario y en el activo a largo plazo del balance aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas. La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estos estados financieros intermedios, en consecuencia, las fianzas no se actualizan.

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

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

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

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

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

#### Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado (al mantenerse en un modelo de gestión que incluye tanto mantener el activo con el objetivo de percibir los flujos de efectivo como su venta).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto en relación con las empresas del grupo que constituyan un negocio, en cuyo caso los costes de adquisición se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

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

En su valoración posterior, los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

#### Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

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

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### 4.3.2. 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 la Sociedad corresponden a pasivos a vencimiento, remunerados o no, que la Sociedad 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*

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

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

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

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

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

#### *Fianzas recibidas*

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

#### Baja y modificaciones de pasivos financieros

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

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

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recogerá asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

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

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

#### 4.3.3. Instrumentos de patrimonio propio

Todos los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad figuran clasificados en la partida “Capital” del epígrafe “Fondos Propios” del Patrimonio Neto del balance 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 la Sociedad se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados

de la compra, venta, emisión o amortización de instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 9).

#### 4.3.4. Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

Este epígrafe del balance 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.

#### 4.4. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

Las actividades de la Sociedad la exponen a los riesgos financieros derivados fundamentalmente de las variaciones de los tipos de interés. Para cubrir estas exposiciones, la Sociedad utiliza contratos de permutas financieras. La Sociedad 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 si son positivas y en el epígrafe “Deudas – Derivados” del pasivo del balance si son negativas.

Los beneficios o pérdidas de dichas fluctuaciones se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias 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. 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 en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afecten al resultado del ejercicio.

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

#### *4.5. 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 recuperables o pagaderos en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad 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 la Sociedad 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 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 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.

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

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento, 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 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.

#### *4.6. Ingresos y gastos.*

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

##### Ingresos por ventas

La Sociedad reconocerá los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

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

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

##### Gastos

Se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias 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 la Sociedad tiene derecho a percibirlos, es decir, cuando el órgano competente de las sociedades en las que se mantiene la inversión ha aprobado su distribución.

#### *4.7. Provisiones y contingencias.*

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, los Administradores de la Sociedad 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 la Sociedad 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 de la Sociedad y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

Las cuentas anuales de la Sociedad 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 las cuentas anuales 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 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 cuando las obligaciones dejan de existir o disminuyen.

No existen pasivos contingentes conocidos.

#### *4.8. 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.

#### *4.9. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.*

En el ejercicio 2018 la Sociedad 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 adjunto. Por el contrario, aquellas subvenciones en las que aún no está acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos para su concesión y existen dudas sobre su recepción se consideran reintegrables, registrándose en el pasivo del balance.

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.

#### *4.10. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.*

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se 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.

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

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

- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de Elaboración de Cuentas Anuales 13ª.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de Elaboración de Cuentas Anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, multigrupo y asociadas, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su 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 o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre 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, 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.

#### *4.11. Combinaciones de negocios.*

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición. El coste de una combinación de negocios se calcula según el valor razonable de los activos entregados, los instrumentos patrimoniales emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha del intercambio más el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deberá registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza, salvo que la contraprestación diera lugar al reconocimiento de un activo contingente que motivase el registro de un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. 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.

#### *4.12. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente*

La Sociedad presenta el balance 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 de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad 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.

#### *4.13. Información medioambiental.*

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, ésta 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 de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

#### *4.14. Estado de flujos de efectivo.*

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, 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.

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

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

##### 4.15.1 Riesgo de crédito

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

Los Administradores 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 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

|  | 31.12.24            | 31.12.23            |
|--|---------------------|---------------------|
| Inversiones financieras a largo plazo  | 4.878.290,91        | 2.442.422,59        |
| Inversiones financieras a corto plazo  | 484.624,63          | 3.269.906,73        |
| Créditos con administraciones públicas | -                   | 7.193,87            |
| Deudores comerciales                   | 352.036,31          | 579.944,14          |
| Otros deudores                         | 11.860,69           | 37.409,26           |
| <b>Total</b>                           | <b>5.726.812,54</b> | <b>6.336.876,59</b> |

##### *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 31 de diciembre de 2024 no ha habido ningún retraso de cuantía significativa en el pago de los arrendamientos de los inmuebles, que no estuviera garantizado mediante aval u otros tipos de garantías, bonificaciones o aplazamientos.

### *Actividades de inversión*

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

#### 4.15.2 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 de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

La Sociedad 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 (32%).

##### *Riesgo de inflación*

La mayoría de 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.

#### 4.15.3 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 de la Sociedad, 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 del pendiente de cobro.

La Sociedad 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, pudiendo superarlo

hasta el 40%, siempre que concurren 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 a 31 de diciembre de 2024 es del 14,22% (14,6% a 31 de diciembre de 2023).

Por todo ello, el riesgo de liquidez de la Sociedad se considera bajo control.

#### 4.15.4 Riesgo fiscal

Tal como se menciona en la Nota 4.5, la Sociedad se acogió 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, calculado siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, la Sociedad 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 ejercicios 2024 y 2023 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

|                               | <b>31.12.2023</b>     | <b>Altas /<br/>Dotación</b> | <b>31.12.2024</b>     |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>Coste</b>                  |                       |                             |                       |
| Concesión administrativa      | 3.020.612,52          | -                           | 3.020.612,52          |
| Fondo de Comercio             | 1.274.156,64          | -                           | 1.274.156,64          |
| <b>Total</b>                  | <b>4.294.769,16</b>   | <b>-</b>                    | <b>4.294.769,16</b>   |
| <b>Amortización Acumulada</b> |                       |                             |                       |
| Concesión administrativa      | (1.370.864,17)        | (220.824,72)                | (1.591.688,89)        |
| Fondo de Comercio             | (903.284,37)          | (127.415,76)                | (1.030.700,13)        |
| <b>Total</b>                  | <b>(2.274.148,54)</b> | <b>(348.240,48)</b>         | <b>(2.622.389,02)</b> |
| <b>Valor neto</b>             | <b>2.020.620,62</b>   |                             | <b>1.672.380,14</b>   |

|                               | 31.12.2022            | Altas /<br>Dotación | 31.12.2023            |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Coste</b>                  |                       |                     |                       |
| Concesión administrativa      | 3.020.612,52          | -                   | 3.020.612,52          |
| Fondo de Comercio             | 1.274.156,64          | -                   | 1.274.156,64          |
| <b>Total</b>                  | <b>4.294.769,16</b>   | -                   | <b>4.294.769,16</b>   |
| <b>Amortización Acumulada</b> |                       |                     |                       |
| Concesión administrativa      | (1.150.547,32)        | (220.316,85)        | (1.370.864,17)        |
| Fondo de Comercio             | (775.868,61)          | (127.415,76)        | (903.284,37)          |
| <b>Total</b>                  | <b>(1.926.415,93)</b> | <b>(347.732,61)</b> | <b>(2.274.148,54)</b> |
| <b>Valor neto</b>             | <b>2.368.353,23</b>   |                     | <b>2.020.620,62</b>   |

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

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

El fondo de comercio surge por la operación de fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A. realizada en el ejercicio 2016 y la fusión por absorción de 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., respectivamente.

#### Correcciones valorativas por deterioro

En base al valor obtenido en las tasaciones realizadas por experto independiente, la Sociedad no ha registrado deterioro de valor de la concesión administrativa al cierre de los ejercicios 2024 y 2023.

## 6. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2024 y 2023 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

|                                    | 31.12.23               | Altas / Dotación     | Traspaso       | Bajas / Reversión      | 31.12.2024             |
|------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------|------------------------|------------------------|
| <b>Coste</b>                       |                        |                      |                |                        |                        |
| Terrenos                           | 103.872.586,56         | 4.886.469,74         | -              | (11.742.034,90)        | 97.017.021,40          |
| Construcciones                     | 49.954.778,68          | 5.948.136,48         | 1.265.640,24   | (3.802.526,59)         | 53.366.028,81          |
| Inversiones inmobiliarias en curso | 802.687,95             | 758.875,48           | (1.265.640,24) | (13.694,33)            | 282.228,86             |
| <b>Total</b>                       | <b>154.630.053,19</b>  | <b>11.593.481,70</b> | <b>-</b>       | <b>(15.558.255,82)</b> | <b>150.665.279,07</b>  |
| <b>Amortización Acumulada</b>      |                        |                      |                |                        |                        |
| Construcciones                     | (5.792.315,54)         | (965.084,08)         | -              | 294.986,61             | (6.462.413,01)         |
| <b>Total</b>                       | <b>(5.792.315,54)</b>  | <b>(965.084,08)</b>  | <b>-</b>       | <b>294.986,61</b>      | <b>(6.462.413,01)</b>  |
| <b>Deterioro</b>                   | <b>(13.000.819,85)</b> | <b>(401.045,26)</b>  | <b>-</b>       | <b>2.167.177,39</b>    | <b>(11.234.687,72)</b> |
| <b>Valor neto</b>                  | <b>135.836.917,80</b>  |                      |                |                        | <b>132.968.178,34</b>  |

|                                    | 31.12.22               | Altas / Dotación      | Traspaso     | Bajas / Reversión     | 31.12.2023             |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Coste</b>                       |                        |                       |              |                       |                        |
| Terrenos                           | 100.010.401,33         | 6.806.805,23          | 50.000,00    | (2.994.620,00)        | 103.872.586,56         |
| Construcciones                     | 51.970.701,86          | 892.127,82            | 428.322,72   | (3.336.373,72)        | 49.954.778,68          |
| Inversiones inmobiliarias en curso | 18.627,67              | 1.262.383,00          | (478.322,72) | -                     | 802.687,95             |
| <b>Total</b>                       | <b>151.999.730,86</b>  | <b>8.961.316,05</b>   | <b>-</b>     | <b>(6.330.993,72)</b> | <b>154.630.053,19</b>  |
| <b>Amortización Acumulada</b>      |                        |                       |              |                       |                        |
| Construcciones                     | (5.567.001,70)         | (892.542,66)          | -            | 667.228,82            | (5.792.315,54)         |
| <b>Total</b>                       | <b>(5.567.001,70)</b>  | <b>(892.542,66)</b>   | <b>-</b>     | <b>667.228,82</b>     | <b>(5.792.315,54)</b>  |
| <b>Deterioro</b>                   | <b>(12.780.593,78)</b> | <b>(1.730.733,27)</b> | <b>-</b>     | <b>1.510.507,20</b>   | <b>(13.000.819,85)</b> |
| <b>Valor neto</b>                  | <b>133.652.135,38</b>  |                       |              |                       | <b>135.836.917,80</b>  |

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

La venta de los inmuebles vendidos durante el ejercicio 2024 han generado un beneficio total por importe de 744.290,54 euros, registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Resultados por enajenaciones y otras” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Todos los inmuebles vendidos en el 2024 han cumplido con el periodo de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años, por lo que no se ha requerido ningún tipo de regularización a efectos del impuesto sobre sociedades, a excepción de las plusvalías/minusvalías fiscales que se habrían generado con anterioridad a la aplicación del régimen SOCIMI (Nota 13).

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

Los movimientos del ejercicio 2023 en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias tuvieron su origen en la compra de un inmueble en Goya 5 (acceso por Marqués de Zurgena 2) y la desinversión del local comercial ubicado en Gaztambide 36, de la nave industrial en Torneros 74 y del inmueble situado en la calle Toledo 101. La baja del inmueble de Gaztambide 36, además de los correspondientes movimientos en las cuentas de Terrenos y Construcciones, motivó que quedara saldado uno de los préstamos por valor de 242.771,36 euros. Como consecuencia de la venta de Torneros 74, aunque no había deuda asociada al activo, el importe recibido se utilizó para cancelar una de las pólizas registrada en el balance en el epígrafe de deudas a corto plazo del Pasivo corriente (Nota 12).

La venta de estos inmuebles generó un beneficio por importe de 623.687,66 euros, registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Resultados por enajenaciones y otras” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los inmuebles en Gaztambide 36 y Torneros 74 cumplieron con el período de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años, por lo que no fue requerido ningún tipo de regularización a efectos del impuesto sobre sociedades, a excepción de las plusvalías/minusvalías fiscales que se habrían generado con anterioridad a la aplicación del régimen SOCIMI. El inmueble en Toledo 101 no cumplió con el período de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años, por lo que se realizó su regularización a efectos del impuesto sobre sociedades en este sentido (Nota 13).

Como consecuencia de la aplicación del régimen de neutralidad fiscal en la fecha de adquisición de los tres inmuebles transmitidos en el ejercicio 2023, que 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 106.925.407,21 y 1.443.782,73 euros (102.301.789,45 y 1.649.748,35 euros en 2023), respectivamente, están en garantía hipotecaria de diversos préstamos concedidos por entidades financieras cuyo importe adeudado a 31 de diciembre de 2024 asciende al total de la deuda financiera (46.061.486,14 euros en 2024 y 39.070.327,23 euros en 2023).

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

#### Contratos de arrendamientos

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

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

| <b>Euros</b>           | <b>31.12.2024</b>    | <b>31.12.2023</b>    |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| Hasta un año           | 8.532.071,03         | 7.694.545,66         |
| Entre uno y cinco años | 24.612.672,22        | 22.540.007,32        |
| Más de cinco años      | 22.761.595,37        | 12.686.516,35        |
| <b>Total</b>           | <b>55.906.338,62</b> | <b>42.921.069,34</b> |

#### Correcciones valorativas por deterioro

En base al valor obtenido en las tasaciones realizadas por experto independiente, la Sociedad ha registrado en el ejercicio 2024 deterioros de valor de los activos inmobiliarios por importe de 401.045,26 euros, así como reversiones de deterioro por valor de 919.389,49 euros, lo que genera una reversión de deterioro neto de 518.344,23 euros (deterioro neto por importe de 394.360,89 euros en el ejercicio 2023), registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Deterioros y pérdidas”. Por otro lado, se ha aplicado parcialmente la dotación de deterioro por la baja de inmuebles en el ejercicio por importe de 1.247.787,90 euros. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen deterioros adicionales en las diferentes inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2024.

#### 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

La Sociedad 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

La Sociedad tiene compromisos firmes de venta de dos locales comerciales situados en Madrid (Nota 20). Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no tenía compromisos de compra o venta de las inversiones inmobiliarias.

### **7. Activos financieros**

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

| Instrumentos financieros a largo plazo |   | Clases                     |                   |                             |                     |                      |                     |
|--|---|----------------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|  |   | Instrumentos de patrimonio |                   | Créditos, derivados y otros |                     | Total                |                     |
|  |   | 31.12.24                   | 31.12.23          | 31.12.24                    | 31.12.23            | 31.12.24             | 31.12.23            |
| Categorías                             | Activos financieros a coste   | 7.445.137,50               | 300.000,00        | -                           | -                   | 7.445.137,50         | 300.000,00          |
|  | Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto | 600.000,00                 | 300.000,00        | 278.094,57                  | 644.535,52          | 878.094,57           | 944.535,52          |
|  | Activos financieros a coste amortizado                                  | -                          | -                 | 3.555.973,00                | 441.731,63          | 3.555.973,00         | 441.731,63          |
|  | Activos financieros a coste amortizado - Fianzas                        | -                          | -                 | 1.044.223,34                | 1.356.155,44        | 1.044.223,34         | 1.356.155,44        |
| <b>Total</b>                           |   | <b>8.045.137,50</b>        | <b>600.000,00</b> | <b>4.878.290,91</b>         | <b>2.442.422,59</b> | <b>12.923.428,41</b> | <b>3.042.422,59</b> |

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

| Instrumentos financieros a corto plazo |  | Clases                     |                  |                             |                     |                     |                     |
|--|--|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|  |  | Instrumentos de patrimonio |                  | Créditos, derivados y otros |                     | Total               |                     |
|  |  | 31.12.24                   | 31.12.23         | 31.12.24                    | 31.12.23            | 31.12.24            | 31.12.23            |
| Categorías                             | Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias | 85.593,54                  | 82.725,62        | -                           | -                   | 85.593,54           | 82.725,62           |
|  | Activos financieros a coste amortizado   | -                          | -                | 923.193,11                  | 3.887.260,13        | 923.193,11          | 3.887.260,13        |
|  | <b>Total</b>   | <b>85.593,54</b>           | <b>82.725,62</b> | <b>923.193,11</b>           | <b>3.887.260,13</b> | <b>1.008.786,65</b> | <b>3.969.985,75</b> |

### Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo

#### **Participación en Marco Residencial, S.L.U.**

Con fecha 22 de febrero de 2024 Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Marco Residencial, S.L.U., por un importe de 3.000€.

| Denominación            | Domicilio                                      | Actividad  |
|-------------------------|--|--|
| Marco Residencial, S.L. | Plaza de la Independencia, 6<br>28001 - Madrid | La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación. |

| Denominación                | Ejercicio | % part. | Capital    | Prima de asunción | Rdo. Explotación | Rdo. Ejercicio | Total Patrimonio Neto | Valor participación |
|-----------------------------|-----------|---------|------------|-------------------|------------------|----------------|-----------------------|---------------------|
| Marco Residencial, S.L. (*) | 2.024     | 100,00% | 201.457,00 | 7.243.680,50      | 412.844,02       | 76.236,61      | 7.521.374,11          | 7.445.137,50        |

(\*) Datos extraídos de los EEF revisados por Forvis Mazars Auditores, S.L.P. a efectos de la auditoría de las CCAA consolidadas de Vitruvio.

Tras la toma de control por parte de Vitruvio, la Sociedad concedió a Marco Residencial, S.L.U. un préstamo participativo por un nominal de 12,8 millones de euros, con el que la filial adquirió una cartera de activos inmobiliarios. Con fecha 24 de julio de 2024, Marco Residencial, S.L.U. ha realizado una ampliación de capital por compensación del préstamo participativo anterior, mediante

la emisión de nuevas participaciones para aumentar el capital social hasta 201.457 euros y con una prima de asunción de 7.243.680,50 euros, manteniéndose Vitruvio como su socio único.

Marco Residencial, S.L.U. no cotiza en mercados organizados de valores.

Otras inversiones en Instrumentos de patrimonio

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

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

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

| Denominación                                | Ejercicio | % part. | Capital   | Reservas | Rdo Explotación | Rdo. Ejercicio | Total Patrimonio Neto | Valor participación |
|---|-----------|---------|-----------|----------|-----------------|----------------|-----------------------|---------------------|
| Primero H Inversión Social SOCIMI S.A. (**) | 2.024     | 6,00%   | 5.000.000 | (9.178)  | (23.845)        | (22.285)       | 4.889.688             | 300.000             |
| Primero H Inversión Social SOCIMI S.A. (*)  | 2.023     | 21,07%  | 1.423.591 | (8.338)  | (56.315)        | (56.315)       | 1.336.455             | 300.000             |

(\*) Datos extraídos de las CCAA auditadas por E&Y del ejercicio terminado a 31.12.2023.

(\*\*) Datos extraídos de las CCAA no auditadas del ejercicio terminado a 31.12.2024.

Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A. cotiza en el mercado alternativo denominado Portfolio Stock Exchange. 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. ha realizado 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 ha disminuido 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. Techo Hogar SOCIMI ha realizado ampliaciones de capital en los años 2023 y 2024, a las que Vitruvio no ha acudido, reduciéndose

así la participación de Vitruvio hasta un 0,31% en la actualidad, tras la última ampliación de capital en noviembre de 2024.

| Denominación             | Domicilio                            | Actividad   |
|--------------------------|--------------------------------------|---|
| Techo Hogar SOCIMI, S.L. | C/ Puenteareas, 18<br>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. (*)  | 2.024     | 0,76%   | 39.299.399,00 | (1.044,02) | 535.717,73       | 625.515,48     | 40.187.300,31         | 300.000,00          |
| Techo Hogar SOCIMI, S.L. (**) | 2.023     | 1,82%   | 16.478.500,00 | (401,20)   | (4.894,21)       | (4.894,21)     | 16.453.288,83         | 300.000,00          |

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

(\*\*) Datos extraídos de las CCAA auditadas por E&Y del ejercicio terminado a 31.07.2023.

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

#### Créditos, derivados y otros

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

|  | 31.12.24            | 31.12.23            |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Inversiones a largo plazo</b>   |                     |                     |
| Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)                              | 966.474,86          | 441.731,63          |
| Fondo de reserva préstamo Santander (Nota 12)                              | 2.589.498,14        | -                   |
| Depósitos y fianzas  | 1.044.223,34        | 1.356.155,44        |
| Activos por derivados financieros a largo plazo, instrumentos de cobertura | 278.094,57          | 644.535,52          |
| <b>Total</b>   | <b>4.878.290,91</b> | <b>2.442.422,59</b> |
| <b>Inversiones a corto plazo</b>   |                     |                     |
| Clientes y deudores  | 363.897,00          | 617.353,40          |
| Activo financiero Parla  | -                   | 417.499,18          |
| Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)                              | 126.181,52          | 106.415,94          |
| Fondo de reserva préstamo Santander (Nota 12)                              | 223.530,55          | 2.744.677,74        |
| Otros activos financieros  | 134.912,56          | 1.313,87            |
| <b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>         |                     |                     |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo                | 74.671,48           | -                   |
| <b>Total</b>   | <b>923.193,11</b>   | <b>3.887.260,13</b> |

#### Activo financiero Parla

En el ejercicio 2018 la Sociedad 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, el Banco de Santander ha ido reteniendo un importe parcial para dotar el fondo de reserva del préstamo, de tal forma que dicho fondo de reserva en el momento del vencimiento de la renta periódica de la AVS en junio de 2024 tuviera un saldo equivalente al principal del préstamo pendiente de pago al Banco Santander a dicha fecha. Este activo, por sus características de renta y transferencia de la propiedad se ha registrado como un activo financiero, valorándose inicialmente por su valor de adquisición y revisando su valoración de acuerdo con su coste amortizado. Los intereses devengados se han contabilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

El activo financiero de Parla genera un tipo de interés efectivo resultado de actualizar las rentas futuras a cobrar de la AVS al valor de adquisición del activo que ascendió a 3.865.880,88 euros. Los intereses devengados por este activo financiero a 31 de diciembre de 2024 registrados en el epígrafe de ingresos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias han ascendido a 27.776,83 euros (218.768,01 euros en 2023). El detalle del movimiento de estos activos durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

|                                     | 31.12.23            | Altas               | Ing finan        | Bajas               | Trasposos      | 31.12.24            |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|---------------------|----------------|---------------------|
| <b>Inversiones a L/P</b>            |                     |                     |                  |                     |                |                     |
| Derecho cobro Ministerio de Fomento | 441.731,63          | 632.570,60          | -                | -                   | (107.827,37)   | 966.474,86          |
| Fondo de reserva préstamo Santander | -                   | 439.302,77          | -                | (124.816,93)        | 2.275.012,30   | 2.589.498,14        |
| <b>Inversiones a C/P</b>            |                     |                     |                  |                     |                |                     |
| Activo financiero Parla             | 417.499,18          | -                   | 27.776,83        | (445.276,01)        | -              | -                   |
| Derecho cobro Ministerio de Fomento | 106.415,94          | 19.765,58           | -                | (107.827,37)        | 107.827,37     | 126.181,52          |
| Fondo de reserva préstamo Santander | 2.744.677,74        | -                   | -                | (246.134,89)        | (2.275.012,30) | 223.530,55          |
| <b>Total</b>                        | <b>3.710.324,49</b> | <b>1.091.638,95</b> | <b>27.776,83</b> | <b>(924.055,20)</b> | <b>-</b>       | <b>3.905.685,07</b> |

|                                     | 31.12.22            | Altas             | Ing finan         | Bajas                 | Trasposos      | 31.12.23            |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| <b>Inversiones a L/P</b>            |                     |                   |                   |                       |                |                     |
| Activo financiero Parla             | 421.190,29          | -                 | 218.768,01        | -                     | (639.958,30)   | -                   |
| Derecho cobro Ministerio de Fomento | 552.640,64          | -                 | -                 | -                     | (110.909,01)   | 441.731,63          |
| Fondo de reserva préstamo Santander | 2.565.010,39        | -                 | -                 | -                     | (2.565.010,39) | -                   |
| <b>Inversiones a C/P</b>            |                     |                   |                   |                       |                |                     |
| Activo financiero Parla             | 791.495,27          | -                 | -                 | (1.013.954,39)        | 639.958,30     | 417.499,18          |
| Derecho cobro Ministerio de Fomento | 106.415,94          | -                 | -                 | (110.909,01)          | 110.909,01     | 106.415,94          |
| Fondo de reserva préstamo Santander | -                   | 179.667,35        | -                 | -                     | 2.565.010,39   | 2.744.677,74        |
| <b>Total</b>                        | <b>4.436.752,53</b> | <b>179.667,35</b> | <b>218.768,01</b> | <b>(1.124.863,40)</b> | <b>-</b>       | <b>3.710.324,49</b> |

### Depósitos y fianzas

Tal como se dispone en la Nota 4.3.1, estas fianzas se encuentran asociadas a los contratos de arrendamiento con lo que el vencimiento de las mismas está asociado al vencimiento de los correspondientes contratos (Nota 12). El detalle del movimiento de los depósitos y fianzas producido durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

|                     | 31.12.23            | Bajas               | 31.12.2024          |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Depósitos y fianzas | 1.356.155,44        | (221.732,10)        | 1.134.423,34        |
| <b>Total</b>        | <b>1.356.155,44</b> | <b>(221.732,10)</b> | <b>1.134.423,34</b> |

|                     | <b>31.12.22</b>     | <b>Bajas</b>       | <b>31.12.23</b>     |
|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Depósitos y fianzas | 1.404.162,29        | (48.006,85)        | 1.356.155,44        |
| <b>Total</b>        | <b>1.404.162,29</b> | <b>(48.006,85)</b> | <b>1.356.155,44</b> |

Al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad tenía constituido un depósito de 168.392,29 euros que estaba pignorado a favor de ABANCA en garantía de obligaciones. Al cierre del ejercicio 2024 este depósito ha sido liberado.

Por otra parte, 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 de las rentas de los activos en garantía, lo que sucede en los diez primeros días de cada mes, traspasándose, entonces, el saldo restante a una cuenta con plena disponibilidad.

### **Clasificación por vencimientos**

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

|                  | <b>Depósitos y fianzas</b> | <b>Otros activos financieros</b> | <b>Total a 31.12.2024</b> |
|------------------|----------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Hasta 1 año      | 90.200,00                  | 832.993,11                       | 923.193,11                |
| Entre 1 y 2 años | 114.551,19                 | 627.806,64                       | 742.357,83                |
| Entre 2 y 3 años | 108.721,69                 | 349.712,07                       | 458.433,76                |
| Entre 3 y 4 años | 116.526,30                 | 349.712,07                       | 466.238,37                |
| Entre 4 y 5 años | 112.770,00                 | 349.712,07                       | 462.482,07                |
| Más de 5 años    | 591.654,16                 | 2.157.124,72                     | 2.748.778,88              |
| <b>Total</b>     | <b>1.134.423,34</b>        | <b>4.667.060,68</b>              | <b>5.801.484,02</b>       |

|                  | <b>Depósitos y fianzas</b> | <b>Otros activos financieros</b> | <b>Total a 31.12.2023</b> |
|------------------|----------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Hasta 1 año      | -                          | 3.887.260,13                     | 3.887.260,13              |
| Entre 1 y 2 años | 150.101,82                 | 119.272,80                       | 269.374,62                |
| Entre 2 y 3 años | 129.697,20                 | 765.416,43                       | 895.113,63                |
| Entre 3 y 4 años | 122.787,79                 | 122.510,70                       | 245.298,49                |
| Entre 4 y 5 años | 84.148,08                  | 79.067,22                        | 163.215,30                |
| Más de 5 años    | 869.420,55                 | -                                | 869.420,55                |
| <b>Total</b>     | <b>1.356.155,44</b>        | <b>4.973.527,28</b>              | <b>6.329.682,72</b>       |

### Clientes y deudores

El epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” del balance 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:

| <b>Provisión clientes de dudoso cobro</b> | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Saldo inicial</b>                      | <b>91.195,90</b>  | <b>388.678,49</b> |
| Dotación                                  | 281.516,18        | 421.630,03        |
| Aplicación / Incobrable                   | (194.802,97)      | (260.452,23)      |
| Reversión                                 | (129.236,59)      | (458.660,39)      |
| <b>Saldo final</b>                        | <b>48.672,52</b>  | <b>91.195,90</b>  |

Los deterioros netos de clientes reconocidos en el ejercicio 2024 han ascendido a un deterioro de 152.279,59 euros (reversión de deterioro de 37.030,36 euros en 2023) y se han registrado en el epígrafe “Otros gastos de explotación - Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

### Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

El 3 de abril de 2024 Vitruvio y Marco Residencial, S.L.U. suscribieron un contrato de préstamo participativo mediante el cual Vitruvio otorgaba a Marco Residencial, S.L.U. un préstamo por un límite máximo de disposición de 14 millones de euros.

La devolución del mismo se ha realizado, en parte, con devolución de efectivo y, en parte, mediante compensación con una ampliación de capital y de prima de asunción en Marco Residencial, S.L.U., manteniéndose Vitruvio como socio único.

A fecha 31 de diciembre de 2024, se ha liquidado la práctica totalidad del préstamo participativo, quedando únicamente 74.671,48 euros pendientes de liquidar.

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

La composición al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es la siguiente:

|                               | <b>31.12.2024</b>    | <b>31.12.23</b>      |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Efectivo en caja              | 1.340,98             | 1.756,63             |
| Cuentas corrientes a la vista | 19.354.101,09        | 12.284.961,55        |
| <b>Total</b>                  | <b>19.355.442,07</b> | <b>12.286.718,18</b> |

El aumento de la tesorería en 2024 viene explicado principalmente por la venta de los inmuebles en el ejercicio 2024 (Nota 6).

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

Este epígrafe recoge el saldo deudor de una póliza de crédito por importe de 10.441.498,80 euros (saldo deudor de dos pólizas de crédito por importe de 288,776,72 euros en el ejercicio 2023).

## 9. Fondos propios

### Capital suscrito

El capital social asciende a 92.038.290 euros (92.038.290 euros en 2023) y compuesto por 9.203.829 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, y que se encuentra totalmente suscrito y desembolsado a cierre del ejercicio. Todas las acciones están admitidas a cotización en el BME Growth.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 23 de mayo de 2023, aprobó aumentar el capital social con cargo a aportaciones dinerarias mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 2.173.913 nuevas acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal (misma clase que las que estaban en circulación), para una ampliación total máxima de 30 millones de euros. Finalmente, con fecha 13 de julio de 2023 se incorporaron a negociación las nuevas acciones suscritas, 1.003.079 nuevas acciones, lo que supuso una ampliación de capital y una prima de emisión de 3,80 euros por acción por importe de 13.842.490,20 euros (10.030.790 euros de capital social y 3.811.700,20 euros de prima de emisión).

A fecha de 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene 716 accionistas (646 accionistas al cierre del ejercicio 2023).

A fecha de 31 de diciembre de 2024 sólo hay un accionista que supera el 5%, Onchena, S.L.U. con el 5,52% del accionariado (mismo accionista y porcentaje en 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 los Administradores cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 1% son los siguientes:

| <b>Nombre y apellidos</b> | <b>% Part. Capital</b> | <b>Nº acciones</b> |
|---------------------------|------------------------|--------------------|
| Onchena, S.L.U.           | 5,52%                  | 507.700            |
| Torrealba y Bezares, S.L. | 2,84%                  | 261.355            |
| <b>Total</b>              | <b>8,36%</b>           | <b>769.055</b>     |

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 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad 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 que forma parte de estas cuentas anuales se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante los periodos de 2024 y 2023 en este subepígrafe del balance adjunto. A continuación, se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

|                      | 31.12.22          | Distribución resultado | Operaciones acciones propias | 31.12.23            | Distribución resultado | Operaciones acciones propias | 31.12.24            |
|----------------------|-------------------|------------------------|------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------------|---------------------|
| Reserva legal        | 856.730,07        | 267.779,65             | -                            | 1.124.509,72        | 336.744,88             | -                            | 1.461.254,60        |
| Reservas voluntarias | (81.558,37)       | 81.558,37              | 38.793,30                    | 38.793,30           | -                      | 25.461,63                    | 64.254,93           |
| <b>Total</b>         | <b>775.171,70</b> | <b>349.338,02</b>      | <b>38.793,30</b>             | <b>1.163.303,02</b> | <b>336.744,88</b>      | <b>25.461,63</b>             | <b>1.525.509,53</b> |

### 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.

### Prima de emisión

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2024 y 2023 en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

|                  | 31.12.22      | Ampliación   | Devolución     | 31.12.2023    | Devolución     | 31.12.2024    |
|------------------|---------------|--------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Prima de emisión | 11.857.709,02 | 3.811.700,20 | (1.170.157,52) | 14.499.251,70 | (1.033.651,91) | 13.465.599,79 |

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

Como se mencionó anteriormente, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 23 de mayo de 2023, aprobó una ampliación de capital con cargo a aportaciones dinerarias con una prima de emisión de 3,80 euros por acción.

#### Acciones propias

Los movimientos habidos durante los períodos 2024 y 2023 con acciones propias de la Sociedad han sido los siguientes:

|                                  | Número de acciones | Euros             | Precio medio  | % capital    |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|---------------|--------------|
| <b>A 31 de diciembre de 2022</b> | <b>27.700</b>      | <b>320.248,88</b> | <b>11,561</b> | <b>0,34%</b> |
| Adquisiciones                    | 37.178             | 530.243,79        | 14,262        | 0,40%        |
| Enajenaciones                    | (45.850)           | (603.590,51)      | 13,164        | -0,50%       |
| <b>A 31 de diciembre de 2023</b> | <b>19.028</b>      | <b>246.902,16</b> | <b>12,976</b> | <b>0,21%</b> |
| Adquisiciones                    | 2.747              | 63.437,44         | 23,093        | 0,03%        |
| Enajenaciones                    | (6.670)            | (92.827,60)       | 13,917        | -0,07%       |
| <b>A 31 de diciembre de 2024</b> | <b>15.105</b>      | <b>217.512,00</b> | <b>14,400</b> | <b>0,16%</b> |

La Junta General de Accionistas de fecha 12 de mayo de 2016 autorizó al Consejo de Administración para que pueda adquirir, a título oneroso hasta el límite legalmente establecido, acciones de la Sociedad 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 de los ejercicios 2024 y 2023 obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a unos beneficios netos por importe de 25.461,63 euros y 38.793,30 euros, respectivamente, que se registraron en el epígrafe "Otras Reservas" del Patrimonio Neto.

#### **10. Ajustes por cambio de valor**

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

|                                    |                   |              |                                   |                   |
|------------------------------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|-------------------|
|                                    | <b>31.12.2023</b> | <b>Altas</b> | <b>Transferencia a resultados</b> | <b>31.12.2024</b> |
| Derivado (permuta tipo de interés) | 644.535,52        | 19.292,67    | (385.733,62)                      | 278.094,57        |
|                                    | <b>31.12.22</b>   | <b>Bajas</b> | <b>Transferencia a resultados</b> | <b>31.12.2023</b> |
| Derivado (permuta tipo de interés) | 1.015.606,94      | (92.331,38)  | (278.740,04)                      | 644.535,52        |

El valor de los derivados dados de alta por la refinanciación alcanzada durante el ejercicio 2017 (Nota 12) están registrados a su valor razonable a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

### 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:

|                                 | 31.12.23  | Altas      | Transferencia a resultados | 31.12.24   |
|---------------------------------|-----------|------------|----------------------------|------------|
| Subvención (Ministerio Fomento) | 99.324,40 | 652.336,18 | (135.232,84)               | 616.427,74 |

|                                 | 31.12.22   | Transferencia a resultados | 31.12.23  |
|---------------------------------|------------|----------------------------|-----------|
| Subvención (Ministerio Fomento) | 297.972,88 | (198.648,48)               | 99.324,40 |

En el ejercicio 2018 la Sociedad adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficialia 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 está 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 este ejercicio 2024 la Sociedad ha decidido 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 que ha reconocido 652.336,18 euros de subvención directamente en el patrimonio neto de la Sociedad. En los ejercicios 2024 y 2023 el ingreso por subvención ha ascendido a 135.232,84 euros y 198.648,48 euros, respectivamente, registrado en el epígrafe “Otros ingresos de explotación – Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio”. El ingreso por subvención se irá imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias hasta el vencimiento del préstamo. Adicionalmente, los intereses subvencionados por el Ministerio de Fomento han ascendido a 39.002,25 euros (28.362,03 euros en 2023), 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 adjunto, excluyendo el saldo con Administraciones Públicas, es la siguiente:

|  | Deudas a Largo Plazo | Deudas a Corto Plazo | Saldo 31.12.2024     |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Deudas con entidades de crédito</b>                 |                      |                      |                      |
| Préstamos hipotecarios                                 | 39.889.977,28        | 3.439.745,53         | 43.329.722,81        |
| Préstamo ligado activo financiero Parla                | 2.456.569,98         | 275.070,93           | 2.731.640,91         |
| Saldo dispuesto pólizas de crédito                     | -                    | 122,42               | 122,42               |
| <b>Otros pasivos financieros</b>                       |                      |                      |                      |
| Depósitos y fianzas                                    | 1.893.564,76         | -                    | 1.893.564,76         |
| Otros  | 182.832,00           | 25.955,70            | 208.787,70           |
| <b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> | -                    | 2.069.831,28         | 2.069.831,28         |
| <b>Total</b>   | <b>44.422.944,02</b> | <b>5.810.725,86</b>  | <b>50.233.669,88</b> |

|  | Deudas a Largo Plazo | Deudas a Corto Plazo | Saldo 31.12.2023     |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Deudas con entidades de crédito</b>                 |                      |                      |                      |
| Préstamos hipotecarios                                 | 32.450.013,97        | 2.942.037,70         | 35.392.051,67        |
| Préstamo ligado activo financiero Parla                | -                    | 3.003.646,55         | 3.003.646,55         |
| Saldo dispuesto pólizas de crédito                     | -                    | 253.740,03           | 253.740,03           |
| Efectos descontados                                    | -                    | 288.358,01           | 288.358,01           |
| <b>Otros pasivos financieros</b>                       |                      |                      |                      |
| Depósitos y fianzas                                    | 1.453.984,64         | -                    | 1.453.984,64         |
| Otros  | -                    | 34.945,50            | 34.945,50            |
| <b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> | -                    | 523.204,08           | 523.204,08           |
| <b>Total</b>   | <b>33.903.998,61</b> | <b>7.045.931,87</b>  | <b>40.949.930,48</b> |

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

La Sociedad cuenta con diversos préstamos con garantía hipotecaria con las siguientes condiciones:

- Préstamo concedido por Bankinter en mayo de 2016 por un principal de 9 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal desde junio de 2020 hasta junio de 2021, con amortización mensual hasta mayo de 2032 y con un tipo de variable referenciado al Euribor a 12 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en el ejercicio 2024 ascienden a 366.793,80 euros (266.153,13 euros en 2023). La garantía hipotecaria de este préstamo grava el inmueble situado en la calle Sagasta 24 (Madrid). Adicionalmente se han pignorado los créditos derivados de rentas de alquiler.
- 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 el ejercicio 2024 ascienden a 119.775,84 euros (124.966,63 euros en 2023). La garantía hipotecaria de este préstamo grava el inmueble situado en la calle Goya 5-7 (Madrid).

- Préstamo concedido por Abanca: tras la fusión de la absorbida Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., en el balance de la Sociedad se integraron diversos préstamos los cuales fueron refinanciados con fecha 30 de noviembre de 2017 con un único préstamo con la entidad Abanca. El importe de principal del nuevo préstamo asciende a 19 millones de euros, con un período de carencia de pago del principal desde junio de 2020 hasta junio de 2021, con amortizaciones mensuales hasta diciembre de 2032 y un tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR a 12 meses más 1 punto porcentual. Los intereses devengados en el ejercicio 2024 ascienden a 640.321,57 euros (450.553,92 euros en 2023). La garantía hipotecaria de este préstamo corresponde a varios inmuebles situados en Madrid, Vizcaya, Badajoz, Orense y Palencia.
- Préstamos procedentes de la fusión con ÚNICA (14,4 millones de euros): préstamos hipotecarios firmados con diversas entidades de crédito de reconocido prestigio (Caixa Bank, Laboral Kutxa, Sabadell y Bankinter), los cuales se concedieron desde el ejercicio 2015 y con vencimiento a partir del ejercicio 2030. Estos préstamos están garantizados con prácticamente la totalidad de los locales procedentes de la fusión con ÚNICA. Los tipos de interés que han devengado los préstamos anteriores en el ejercicio 2024 han oscilado entre el 1,5% y 5,77%, habiéndose devengado un importe por gasto por intereses de 374.498,47 euros (344.767,56 euros en 2023).
- 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 2024 ascienden a 155.443,68 euros (66.980,61 euros en 2023). La garantía hipotecaria de este préstamo grava tres inmuebles situados en la calle Goya 3-5 (Madrid).
- Préstamo concedido por Abanca en febrero de 2024 por un principal de 5,974 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 2024 ascienden a 235.800,19 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo corresponde a un inmueble situado en Parque Comercial Río Norte de Alcobendas (Madrid).
- Préstamo concedido por Abanca en octubre de 2024 por un principal de 6 millones de euros, con amortización mensual con vencimiento en 2032 y con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1.50 puntos porcentuales. Los intereses devengados en 2024 ascienden a 34.200 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo corresponde a tres inmuebles situados en la calle Magallanes, 3, en la calle Goya, 7, y en la calle Goya 5, todos ellos en Madrid.

### Préstamo ligado al activo financiero Parla

En el ejercicio 2018 la Sociedad adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria derivada del mismo arrendado a la AVS mediante una renta periódica actualizable anualmente por el IPC y con vencimiento en junio de 2024 (Nota 7). Este activo está gravado con un préstamo con el Banco Santander a un tipo de interés variable y con vencimiento en julio de 2033, cuyo principal asumido por esta operación ascendió a 4.401.810,46 euros. Adicionalmente, dado que la renta periódica a cobrar de la AVS ha vencido 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, el Banco de Santander retiene un importe parcial para dotar el fondo de reserva del préstamo, de tal forma que dicho fondo de reserva en el momento del vencimiento de la renta periódica de la AVS en junio de 2024 tuviera un saldo equivalente al principal del préstamo pendiente de pago al Banco Santander a dicha fecha. Este préstamo está garantizado con las rentas a cobrar de la AVS (hasta junio de 2024) y con el fondo de reserva acumulado. Los intereses devengados en el ejercicio 2024 ascienden a 95.068,53 euros (70.850,78 euros en 2023).

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 no existen registrados intereses devengados y no vencidos de los diferentes préstamos.

### Póliza de crédito con entidades financieras

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

| Entidad financiera | Límite de crédito    | Saldo dispuesto |                   | Vencimiento | Tipo de interés          | Intereses devengados |                   | Garantía Hipotecaria  |
|--------------------|----------------------|-----------------|-------------------|-------------|--------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|
|                    |                      | 31.12.2024      | 31.12.2023        |             |                          | 31.12.2024           | 31.12.2023        |                       |
| Bankinter 0016     | 7.500.000,00         | -               | -                 | 05/10/2024  | Euribor 12 meses + 1,70% | 87.705,51            | 125.744,82        | Ayala 101             |
| Bankinter 7961     | 300.000,00           | 122,42          | 263.740,03        | 20/04/2025  | 2,20%                    | 6.605,94             | 11.783,78         | -                     |
| Santander          | 2.437.500,00         | -               | -                 | 30/06/2023  | 0,53%                    | -                    | 5.578,18          | Nave Yunquera Henares |
| Abanca             | 1.000.000,00         | -               | -                 | 16/05/2026  | Euribor 3 meses + 1,25%  | 24.506,27            | 5.561,06          | Goya 3-5              |
| <b>Total</b>       | <b>11.237.500,00</b> | <b>122,42</b>   | <b>263.740,03</b> |             |                          | <b>118.817,72</b>    | <b>148.667,84</b> |                       |

### Derivados

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

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

### Fianzas recibidas

La Sociedad 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 de la Sociedad, 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):

|                  | <b>Deudas con entidades de crédito</b> | <b>Otros pasivos financieros</b> | <b>Total a 31.12.2024</b> |
|------------------|--|----------------------------------|---------------------------|
| Hasta 1 año      | 3.714.938,88                           | 25.955,70                        | 3.740.894,58              |
| Entre 1 y 2 años | 3.819.986,40                           | 332.356,82                       | 4.152.343,22              |
| Entre 2 y 3 años | 3.929.588,61                           | 278.274,88                       | 4.207.863,49              |
| Entre 3 y 4 años | 4.044.111,66                           | 215.249,67                       | 4.259.361,33              |
| Entre 4 y 5 años | 4.163.847,79                           | 352.752,76                       | 4.516.600,55              |
| Más de 5 años    | 26.389.012,80                          | 897.762,63                       | 27.286.775,43             |
| <b>Total</b>     | <b>46.061.486,14</b>                   | <b>2.102.352,46</b>              | <b>48.163.838,60</b>      |

|                  | <b>Deudas con entidades de crédito</b> | <b>Otros pasivos financieros</b> | <b>Total a 31.12.2023</b> |
|------------------|--|----------------------------------|---------------------------|
| Hasta 1 año      | 6.487.782,29                           | 123.616,29                       | 6.611.398,58              |
| Entre 1 y 2 años | 3.025.247,13                           | 90.459,00                        | 3.115.706,13              |
| Entre 2 y 3 años | 3.107.892,44                           | 150.358,00                       | 3.258.250,44              |
| Entre 3 y 4 años | 3.196.655,14                           | 244.100,88                       | 3.440.756,02              |
| Entre 4 y 5 años | 3.289.389,76                           | 178.427,63                       | 3.467.817,39              |
| Más de 5 años    | 19.830.829,50                          | 701.968,34                       | 20.532.797,84             |
| <b>Total</b>     | <b>38.937.796,26</b>                   | <b>1.488.930,14</b>              | <b>40.426.726,40</b>      |

### 13. Situación fiscal

#### Saldos con Administraciones Públicas

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

|   | No Corriente        | Corriente           | 31.12.24            |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Acreeedora</b>                                       |                     |                     |                     |
| Pasivos por impuesto diferido                           | 3.448.725,55        | -                   | <b>3.448.725,55</b> |
| Pasivos por impuesto corriente                          | -                   | 1.406.985,71        | <b>1.406.985,71</b> |
| Hacienda Pública, acreedora por IVA                     | -                   | 1.834.476,10        | <b>1.834.476,10</b> |
| Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas | -                   | 2.324,97            | <b>2.324,97</b>     |
| <b>Total</b>  | <b>3.448.725,55</b> | <b>3.243.786,78</b> | <b>6.692.512,33</b> |

|   | No Corriente | Corriente       | 31.12.23        |
|---|--------------|-----------------|-----------------|
| <b>Deudora</b>  |              |                 |                 |
| Hacienda Pública, deudora por retenciones practicadas | -            | 7.193,87        | <b>7.193,87</b> |
| <b>Total</b>  | -            | <b>7.193,87</b> | <b>7.193,87</b> |

|   | No Corriente        | Corriente        | 31.12.23            |
|---|---------------------|------------------|---------------------|
| <b>Acreeedora</b>                                       |                     |                  |                     |
| Pasivos por impuesto diferido                           | 5.588.913,98        | -                | <b>5.588.913,98</b> |
| Pasivos por impuesto corriente                          | -                   | 5.897,85         | <b>5.897,85</b>     |
| Hacienda Pública, acreedora por IVA                     | -                   | 11.165,11        | <b>11.165,11</b>    |
| Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas | -                   | 3.259,69         | <b>3.259,69</b>     |
| Organismos de la Seguridad Social, acreedores           | -                   | 1.503,95         | <b>1.503,95</b>     |
| <b>Total</b>  | <b>5.588.913,98</b> | <b>21.826,60</b> | <b>5.610.740,58</b> |

#### Situación fiscal:

Al 31 de diciembre de 2024, se encuentran abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación a la Sociedad por sus actividades.

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

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

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

#### Impuestos sobre beneficios

La Sociedad se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 15 de julio de 2014, con efecto retroactivo 1 de enero de 2014. 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 que la Sociedad espera declarar en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

|   | <b>2.024</b>         | <b>2.023</b>        |
|---|----------------------|---------------------|
| <b>Ingresos y gastos del ejercicio</b>            | <b>4.329.355,22</b>  | <b>3.367.448,79</b> |
| Impuesto sobre sociedades                         | (694.737,11)         | (320.171,90)        |
| <b>Diferencias permanentes</b>                    | <b>7.336.603,08</b>  | <b>(553.423,32)</b> |
| Sanciones, multas y recargos                      | -                    | 1.197,99            |
| Amortización fondo de comercio no deducible       | 127.415,76           | 127.415,76          |
| Renta fiscal vs renta contable venta inmuebles    | 7.183.725,69         | (720.830,37)        |
| Ajustes reservas operaciones con acciones propias | 25.461,63            | 38.793,30           |
| <b>Diferencias temporarias</b>                    | <b>(292.148,25)</b>  | <b>1.167.425,13</b> |
| Diferencias entre amortización contable y fiscal  | 307.975,87           | 1.066.820,64        |
| Deterioro valor clientes                          | (81.779,89)          | (293.756,40)        |
| Deterioro de valor inversiones inmobiliarias      | (518.344,23)         | 394.360,89          |
| <b>Base imponible (resultado fiscal)</b>          | <b>10.679.072,94</b> | <b>3.661.278,70</b> |
| <b>Base imponible tributable al 0%</b>            | <b>4.897.267,66</b>  | <b>3.565.551,93</b> |
| <b>Base imponible tributable al 25%</b>           | <b>5.781.805,28</b>  | <b>95.726,77</b>    |
| <b>Cuota líquida (0%)</b>                         | -                    | -                   |
| <b>Cuota líquida (25%)</b>                        | <b>1.445.451,32</b>  | <b>23.931,69</b>    |
| Retenciones y pagos a cuenta realizados           | (38.465,61)          | (18.033,84)         |
| <b>Importe a ingresar (Devolver)</b>              | <b>1.406.985,71</b>  | <b>5.897,85</b>     |

La conciliación entre la cuota líquida y el gasto por impuesto sobre sociedades es como sigue:

|  | <b>2.024</b>        | <b>2.023</b>        |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Cuota líquida</b>                                   | <b>1.445.451,32</b> | <b>23.931,69</b>    |
| Variación impuestos diferidos                          | (2.140.188,43)      | (344.103,59)        |
| <b>Beneficio (gasto) por impuesto sobre sociedades</b> | <b>(694.737,11)</b> | <b>(320.171,90)</b> |

La cuota líquida a pagar en 2024 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.

La cuota líquida a pagar en 2023 se corresponde con la cuota por el beneficio 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 (inmuebles en la calle Gaztambide-Madrid y Torneros-Getafe), así como con el inmueble de la calle Toledo-Madrid que no cumplió el período de mantenimiento del régimen especial.

El ingreso por la variación del impuesto diferido en 2024 y 2023 corresponde a la reversión del pasivo por impuesto diferido registrado con la fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A. y de Fidelges, S.L.

#### 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 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 registro con la fusión por absorción de Fidelges, S.L. un pasivo por impuesto diferido correspondiente a la diferencia entre los valores contables de los inmuebles recibidos en la fusión por absorción de Fidelges, S.L. y su valor fiscal. En aplicación del artículo 12 de la Ley 11/2009, para la cuantificación del pasivo por impuesto diferido se 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 Fidelges, S.L. pasaron al régimen especial SOCIMI con fecha 1 de enero de 2020.

La composición y movimiento de estos epígrafes del balance adjunto en los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

|  | 31.12.2023          | Registrado en la<br>cuenta de resultados | 31.12.2024          |
|--|---------------------|--|---------------------|
|  |                     | Retiros                                  |                     |
| <b>Pasivo por impuesto diferido</b>      |                     |  |                     |
| Diferencia temporaria inmuebles Brumana  | 1.501.285,35        | (72.099,96)                              | 1.429.185,39        |
| Diferencia temporaria inmuebles Fidelgés | 4.087.628,63        | (2.068.088,47)                           | 2.019.540,16        |
| <b>Total</b>                             | <b>5.588.913,98</b> | <b>(2.140.188,43)</b>                    | <b>3.448.725,55</b> |

|  | 31.12.2022          | Registrado en la<br>cuenta de resultados | 31.12.2023          |
|--|---------------------|--|---------------------|
|  |                     | Retiros                                  |                     |
| <b>Pasivo por impuesto diferido</b>      |                     |  |                     |
| Diferencia temporaria inmuebles Brumana  | 1.578.683,78        | (77.398,43)                              | 1.501.285,35        |
| Diferencia temporaria inmuebles Fidelgés | 4.354.333,79        | (266.705,16)                             | 4.087.628,63        |
| <b>Total</b>                             | <b>5.933.017,57</b> | <b>(344.103,59)</b>                      | <b>5.588.913,98</b> |

#### Régimen Fiscal Especial previsto para la Fusiones

Con fecha 2 de octubre de 2015 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de la sociedad Apartamentos Redondo, S.A., como sociedad absorbida, siendo VITRUVIO Real Estate, SOCIMI, S.A. la sociedad absorbente. Dicha fusión fue aprobada por la Junta de Accionistas con fecha 30 de julio de 2015.

La Sociedad decidió ejercer la opción del 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 la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016 y 2015 la Sociedad incluyó la información referente a esta operación que requiere la normativa fiscal.

Con fecha 4 de agosto de 2016 resultó inscrita en el registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión de VITRUVIO y BRUMANA, S.A. Dicha operación se acogió al régimen especial del Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades de 27 de noviembre. En la memoria de las cuentas anuales relativas al ejercicio económico 2016 se incluyeron las menciones exigidas por el artículo 86 de la citada Ley.

Con fecha 11 de septiembre de 2017 resultó inscrita en el registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión de VITRUVIO y Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. acordada por las juntas generales de ambas sociedades el día 1 de junio de 2017. Dicha operación se acogió al régimen especial del Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades de 27 de noviembre. En la memoria de las cuentas anuales relativas al ejercicio económico 2017 se incluyeron las menciones exigidas por el artículo 86 de la citada Ley.

Con fecha 18 de diciembre de 2019 resultó inscrita en el registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión de VITRUVIO y ÚNICA Real Estate SOCIMI, S.A. acordada por las juntas generales de ambas sociedades el día 15 de octubre de 2019. Dicha operación se acogió al régimen especial del Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades de 27 de noviembre. En la memoria de las cuentas anuales relativas al ejercicio económico 2019 se incluyeron las menciones exigidas por el artículo 86 de la citada Ley.

Con fecha 30 de abril de 2020 resultó inscrita en el registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión de VITRUVIO y Fidelges, S.L. en base al acuerdo aprobado por la Junta General Extraordinaria de socios de Fidelges celebrada el 27 de diciembre de 2019 y la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Vitruvio celebrada el 5 de febrero de 2020. Dicha operación se acogió al régimen especial del Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades de 27 de noviembre. En la memoria de las cuentas anuales relativas al ejercicio económico 2020 se incluyeron las menciones exigidas por el artículo 86 de la citada Ley.

#### 14. Ingresos y Gastos

##### Importe neto de la cifra de negocio

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

| <b>INGRESOS</b>            | <b>31.12.2024</b>   | <b>31.12.2023</b>   |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Arrendamiento de inmuebles | 8.628.433,26        | 7.990.567,08        |
| Refacturación de cargas    | 574.357,98          | 611.067,43          |
| <b>Totales</b>             | <b>9.202.791,24</b> | <b>8.601.634,51</b> |

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

##### Cargas sociales

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2024 y 2023 adjunta es la siguiente:

| <b>CARGAS SOCIALES</b>                 | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Seguridad social a cargo de la empresa | 40.063,94         | 37.854,71         |
| <b>Totales</b>                         | <b>40.063,94</b>  | <b>37.854,71</b>  |

##### Servicios exteriores

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2024 y 2023 adjunta es la siguiente:

| <b>SERVICIOS EXTERIORES</b>               | <b>31.12.2024</b>   | <b>31.12.2023</b>   |
|---|---------------------|---------------------|
| Arrendamientos                            | 136.042,56          | 131.824,20          |
| Mantenimiento y reparaciones              | 166.962,52          | 192.673,09          |
| Servicios de profesionales independientes | 2.032.640,98        | 2.052.233,98        |
| Prima de seguros                          | 55.620,51           | 58.169,59           |
| Servicios bancarios y similares           | 8.004,49            | 14.811,51           |
| Publicidad y relaciones públicas          | -                   | 2.240,61            |
| Gastos de comunidad de propietarios       | 439.089,91          | 313.012,94          |
| Suministros                               | 196.878,75          | 257.099,39          |
| Otros gastos                              | 139.239,15          | 58.978,54           |
| <b>Totales</b>                            | <b>3.174.478,87</b> | <b>3.081.043,85</b> |

En el epígrafe “Servicios de profesionales independientes” se recoge principalmente el coste de la gestión de los activos inmobiliarios, así como los servicios prestados por los asesores legales, fiscales, servicios de auditoría y de valoración de los activos inmobiliarios.

#### Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

|                               | <b>31.12.2024</b>     |                               |                       | <b>31.12.2023</b>     |                       |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                               | <b>De terceros</b>    | <b>De empresas vinculadas</b> | <b>Total</b>          | <b>De terceros</b>    | <b>Total</b>          |
| <b>Ingresos</b>               |                       |                               |                       |                       |                       |
| Intereses activos financieros | 73.050,61             | 199.228,74                    | <b>272.279,35</b>     | 249.291,97            | <b>249.291,97</b>     |
| <b>Gastos</b>                 |                       |                               |                       |                       |                       |
| Intereses de deudas           | (1.932.387,84)        | -                             | <b>(1.932.387,84)</b> | (1.265.725,53)        | <b>(1.265.725,53)</b> |
| <b>Total neto</b>             | <b>(1.859.337,23)</b> | <b>199.228,74</b>             | <b>(1.660.108,49)</b> | <b>(1.016.433,56)</b> | <b>(1.016.433,56)</b> |

#### **15. Operaciones con sociedades del Grupo y partes vinculadas.**

A efectos de la presentación de las cuentas anuales de una empresa o sociedad se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Con fecha 22 de febrero de 2024 Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Marco Residencial, S.L.U.

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones o mantiene saldos, así como la naturaleza de dicha vinculación, durante los ejercicios 2024 y 2023 es la siguiente:

| <b>Pérfona física o Entidad</b> | <b>Naturaleza de la vinculación</b> |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Marco Residencial, S.L.U        | Sociedad del Grupo                  |
| Administradores                 | Otras partes vinculadas             |

| <b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b>    | <b>31.12.2024</b>           |                                | <b>31.12.2023</b>           |                                |
|--|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| <b>Operaciones con partes vinculadas</b> | <b>Sociedades del Grupo</b> | <b>Otras partes vinculadas</b> | <b>Sociedades del Grupo</b> | <b>Otras partes vinculadas</b> |
| <b>Ingresos financieros</b>              | (199.228,74)                | -                              | -                           | -                              |

| <b>Balance</b>                      | <b>31.12.2024</b>           |                                | <b>31.12.2023</b>           |                                |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| <b>Saldos con partes vinculadas</b> | <b>Sociedades del Grupo</b> | <b>Otras partes vinculadas</b> | <b>Sociedades del Grupo</b> | <b>Otras partes vinculadas</b> |
| <b>Créditos a corto plazo</b>       | 74.671,48                   | -                              | -                           | -                              |

El 3 de abril de 2024 Vitruvio y Marco Residencial, S.L.U. suscribieron un contrato de préstamo participativo mediante el cual Vitruvio otorgaba a Marco Residencial, S.L.U. un préstamo por un límite máximo de disposición de 14 millones de euros.

La devolución del mismo se ha realizado, en parte, con devolución de efectivo y, en parte, mediante compensación con una ampliación de capital y de prima de asunción en Marco Residencial, S.L.U., manteniéndose Vitruvio como socio único. A fecha 31 de diciembre de 2024, se ha liquidado la práctica totalidad del préstamo participativo, quedando únicamente 74.671,48 euros pendientes de liquidar.

Las transacciones realizadas entre partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado.

#### Información relativa a los Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios 2024 y 2023 los Administradores de la Sociedad no tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores.

La Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. La prima devengada en el ejercicio 2024 ha sido de 8.111,25 euros (7.570,50 euros en 2023).

La Junta General Ordinaria 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 en 2024 por este concepto ha ascendido a 68.500 euros (23.000 euros en 2023). No existe otro personal de alta dirección que no sean los miembros del Consejo de Administración.

#### Otra información referente a los Administradores

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. El Administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

La Junta del Consejo de Administración celebrada el 29 de noviembre de 2023 ratificó la dimisión de D. Andrés Femia Bustillo como miembro del Consejo.

La Junta del Consejo de Administración celebrada el 11 de diciembre de 2023 ratificó la aceptación de la dimisión de Dña. Marta Campello Calvo como miembro y presidente de la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad, así como ratificó el nombramiento de Javier Estrada Fernández-Hontoria como miembro y presidente de la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad.

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

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

| Administrador  | Sociedad                           | Particip                     | Actividad                                      | Cargo                   |
|--|------------------------------------|------------------------------|--|-------------------------|
| Joaquín López-Chicheri Morales   | Abante Asesores S.A.               | 1%                           | Serv. financieros                              | Socio                   |
|  | Carte, S.A.                        | -                            | Inmobiliaria                                   | Admin. Único            |
|  | Marco Residencial S.L.U.           | -                            | Inmobiliaria                                   | Admin. Único            |
| Marta Campello   | Abante Asesores S.A.               | 1%                           | 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                                    | Admin. Único            |
| Jesús Martínez-Cabrera Peláez  | Carte, S.A.                        | 20%                          | Inmobiliaria                                   | Consejero               |
|  | Jess Liberty, S.L.                 | 99%                          | Promoción y alquiler                           | Admin. Único            |
| Torrealba y Bezares, S.L.<br>Representada en Vitruvio por<br>Eladio Bezares Munilla                | Inmuebles Moisela, S.L.            | 100%                         | Alquiler de inmuebles                          | Presidente              |
|  | Parque Industrial La Red           | 20%                          | Promoción de terrenos e inmuebles industriales | Vocal                   |
| Onchena S.L.<br>Representada en Vitruvio por<br>Manuel Cereijo Trinidad<br>Manuel Cereijo Trinidad | Inversa Prime Socimi               | 6,5%                         | Inmobiliaria                                   | Consejero               |
|  | Torre Bizkaia, S.A.                | 50%                          | Alquiler de inmuebles                          | Consejero               |
|  | Onchena S.L.                       | -                            | Patrimonial                                    | Consejero               |
| Sandra Daza Silva  | Gesvalt Sociedad De Tasacion, S.A. | 42%                          | Serv.tasación y valoración                     | Vocal                   |
|  | Gesvalt Property Services, S.A.    | 25%                          | Consultoría inmobiliaria                       | Administrador solidario |
|  | Gesvalt Advisory Services, S.L.    | Indirecta                    | Consultoría inmobiliaria                       | Administrador solidario |
|  | Inmoseguros Tasacion, S.A.         | Indirecta                    | Serv.tasación y valoración                     | Vocal                   |
|  | (Pt) Gesvalt Premium, SA_NIPC      | Indirecta                    | Serv.tasación y valoración                     | Vice-Presidente         |
| Fundacion "Hogar Si"   | -                                  | Fundación sin ánimo de lucro | Patrono  |                         |

Los Administradores han comunicado a la Sociedad 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:

|                                  | <b>2.024</b> | <b>2.023</b> |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Trabajadores no cualificados     | 5,25         | 4,83         |
| <b>Total plantilla media (*)</b> | <b>5,25</b>  | <b>4,83</b>  |

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

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2024 y 2023, así como de los Administradores, es la siguiente:

|                         | <b>31.12.2024</b> |                |              | <b>31.12.2023</b> |                |              |
|-------------------------|-------------------|----------------|--------------|-------------------|----------------|--------------|
|                         | <b>Hombres</b>    | <b>Mujeres</b> | <b>Total</b> | <b>Hombres</b>    | <b>Mujeres</b> | <b>Total</b> |
| Administradores         | 8                 | 2              | 10           | 8                 | 1              | 9            |
| Personal no cualificado | 3                 | 2              | 5            | 3                 | 2              | 5            |
| <b>Total plantilla</b>  | <b>11</b>         | <b>4</b>       | <b>15</b>    | <b>11</b>         | <b>3</b>       | <b>14</b>    |

### Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados en los ejercicios 2024 y 2023 por los servicios profesionales prestados por Forvis Mazars Auditores, S.L.P. han sido los siguientes:

|   | <b>2.024</b>     | <b>2.023</b>     |
|---|------------------|------------------|
| Por servicios de auditoría                  | 27.900,00        | 27.900,00        |
| Por servicios relacionados con la auditoría | -                | 13.200,00        |
| <b>Total</b>                                | <b>27.900,00</b> | <b>41.100,00</b> |

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios de auditoría incluye la totalidad de los honorarios relativos a la auditoría de las cuentas anuales individuales de los ejercicios 2024 y 2023, con independencia del momento de su facturación.

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios relacionados con la auditoría en el año 2023 recoge los honorarios relativos a la revisión limitada del cierre semestral de los estados financieros individuales.

## 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 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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 Assessment Method).

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

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

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

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

|  | <b>2.024</b>          | <b>2.023</b>          |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | <b>Días</b>           | <b>Días</b>           |
| <b>Periodo medio de pago a proveedores</b>   | <b>10</b>             | <b>35</b>             |
| Ratio de operaciones pagadas   | 11                    | 35                    |
| Ratio de operaciones pendientes de pago  | 7                     | 55                    |
|  | <b>Euros</b>          | <b>Euros</b>          |
| Total pagos realizados   | 14.707.180,36         | 13.527.100,94         |
| Total pagos pendientes   | 874.294,19            | 52.439,83             |
| Importe pagado en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad   | 14.169.357,58         | 13.175.063,62         |
|  | <b>Nº de facturas</b> | <b>Nº de facturas</b> |
| Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad   | 2.701                 | 2.804                 |
|  | <b>Porcentaje</b>     | <b>Porcentaje</b>     |
| Importe pagado en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el importe total de pagos a proveedores | 96,34%                | 97,40%                |
| Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores   | 91,11%                | 99,08%                |

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

### 19. Información segmentada

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

|                     | <b>2.024</b>     | <b>2.023</b>     |
|---------------------|------------------|------------------|
| Residencial         | 2.295.808        | 2.115.618        |
| Oficinas            | 2.319.942        | 2.271.138        |
| Locales comerciales | 3.736.719        | 3.147.800        |
| Industrial          | 850.321          | 1.067.079        |
| <b>Total</b>        | <b>9.202.791</b> | <b>8.601.635</b> |

### 20. Hechos posteriores

Con fecha 14 de febrero de 2025 Vitruvio ha adquirido el 100% de la sociedad tenedora del Parque Comercial Las Rejas, ubicado en el noreste de Madrid.

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

El Consejo de Administración en la reunión celebrada el 20 de febrero de 2025 ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importe de 0,12 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 1.151.064,36 euros.

Además, la Sociedad ha vendido en el primer trimestre de 2025 un local comercial situado en Madrid.

Excepto por lo indicado en los párrafos precedentes, desde el cierre del ejercicio 2024 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, la presente memoria de la Sociedad presenta la siguiente información en relación con el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024.

1. Por lo que respecta a la información a que hace referencia las letras a), b) y h) de dicho precepto, la Sociedad tiene reservas por importe de 1.525.509,53 euros en su balance a 31 de diciembre de 2024. Dichas reservas proceden íntegramente de resultados obtenidos bajo el régimen especial con tributación al 0% o de ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto con el siguiente detalle:

| Período        | Euros               |
|----------------|---------------------|
| Ejercicio 2014 | (101,98)            |
| Ejercicio 2015 | 49.944,79           |
| Ejercicio 2016 | 1.510,75            |
| Ejercicio 2017 | 63.276,40           |
| Ejercicio 2018 | 50.647,39           |
| Ejercicio 2019 | 123.448,20          |
| Ejercicio 2020 | 361.015,19          |
| Ejercicio 2021 | 169.564,34          |
| Ejercicio 2022 | 305.204,64          |
| Ejercicio 2023 | 375.538,18          |
| Ejercicio 2024 | 25.461,63           |
| <b>Total</b>   | <b>1.525.509,53</b> |

La Sociedad se constituyó el día 3 de junio de 2014 y su ejercicio coincide con el año natural. La Sociedad 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 ha efectuado distribuciones de dividendos con el siguiente detalle:

| <b>Ejercicio del que proceden los resultados</b> | <b>Euros</b> | <b>Fecha de acuerdo de distribución</b> | <b>Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden</b> |
|--|--------------|---|--|
| 2.014  | 18.918,06    | 24.03.2015                              | 0%   |
| 2.015  | 70.000,00    | 27.10.2015                              | 0%   |
| 2.015  | 152.494,15   | 02.02.2016                              | 0%   |
| 2.015  | 227.008,92   | 22.04.2016                              | 0%   |
| 2.016  | 118.051,83   | 29.07.2016                              | 0%   |
| 2.016  | 118.051,86   | 26.10.2016                              | 0%   |
| 2.016  | 118.945,44   | 07.02.2017                              | 0%   |
| 2.016  | 177.313,01   | 01.06.2017                              | 0%   |
| 2.017  | 57.600,73    | 25.07.2017                              | 0%   |
| 2.017  | 781.608,32   | 25.10.2017                              | 0%   |
| 2.017  | 174.907,06   | 06.02.2018                              | 0%   |
| 2.017  | 122,88       | 06.06.2018                              | 0%   |
| 2.018  | 29.679,70    | 06.02.2018                              | 0%   |
| 2.018  | 285.933,45   | 26.04.2018                              | 0%   |
| 2.018  | 285.905,80   | 25.07.2018                              | 0%   |
| 2.018  | 285.812,55   | 23.10.2018                              | 0%   |
| 2.018  | 285.896,35   | 20.02.2019                              | 0%   |
| 2.018  | 497.469,83   | 12.04.2019                              | 0%   |
| 2.018  | 3.199,05     | 04.06.2019                              | 0%   |
| 2.019  | 508.220,07   | 24.07.2019                              | 0%   |
| 2.019  | 508.032,14   | 24.10.2019                              | 0%   |
| 2.019  | 524.242,53   | 05.02.2020                              | 0%   |
| 2.019  | 748.365,50   | 26.03.2020                              | 0%   |
| 2.019  | 5.423,96     | 09.07.2020                              | 0%   |
| 2.021  | 817.277,00   | 04.05.2022                              | 0%   |
| 2.021  | 723.809,38   | 09.06.2022                              | 0%   |
| 2.022  | 817.528,80   | 03.11.2022                              | 0%   |
| 2.022  | 857.995,43   | 08.02.2023                              | 0%   |
| 2.022  | 652.934,27   | 19.04.2023                              | 0%   |
| 2.023  | 964.318,48   | 21.09.2023                              | 0%   |
| 2.023  | 1.033.320,44 | 14.02.2024                              | 0%   |
| 2.023  | 1.033.276,39 | 24.04.2024                              | 0%   |
| 2.024  | 1.033.731,45 | 22.10.2024                              | 0%   |
| 2.024  | 1.151.064,36 | 20.02.2025                              | 0%   |

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

La Sociedad 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 ha invertido en los activos identificados en el Anexo I y que computan dentro del 80% a que hace referencia dicho precepto.

## ANEXO I

| Tipología              | Localización   | Fecha adquisición | Finca                   | Referencia catastral   |
|------------------------|--|-------------------|-------------------------|--|
| Edificio residencial   | C/ Ayala, 101 (Madrid)                                   | 15.07.2014        | 6.753                   | 3156611VK4735E0001AM   |
| Local comercial        | C/ Segovia, 8 (Madrid)                                   | 29.09.2014        | 55.623                  | 9841204VK3794B0003GH   |
| Local comercial        | C/ Bravo Murillo, 174-176 y 178 (Madrid)                 | 25.03.2015        | 10.512                  | 0685336VK4708F0004PT   |
| Edificio residencial   | C/ Sagasta, 24 (Madrid)                                  | 07.07.2015        | 1.214                   | 0956201VK4705F0001DB   |
| Edificio de oficinas   | C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)                      | 11.05.2016        | 59.562                  | 1265419VK4716E0060BR   |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Planta baja puerta 1 A    | 11.05.2016        | 74.716                  | 1265419VK4716E0026ZT   |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Planta baja puerta 2 B    | 31.05.2018        | 74.718                  | 1265419VK4716E0059XY   |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 2 puerta 2           | 11.05.2016        | 59.578                  | 1265419VK4716E0063MU   |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 3 puerta 1           | 11.05.2016        | 59.590                  | 1265419VK4716E0064QI   |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 3 puerta 2           | 11.05.2016        | 59.592                  | 1265419VK4716E0065WO   |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 4 puerta 1           | 11.05.2016        | 59.604                  | 1265419VK4716E0066EP   |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 4 puerta 2           | 11.05.2016        | 59.606                  | 1265419VK4716E0067RA   |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 5 puerta 1           | 11.05.2016        | 59.618                  | 1265419VK4716E0068TS   |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 5 puerta 2           | 11.05.2016        | 59.620                  | 1265419VK4716E0069YD   |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 6 puerta 1           | 11.05.2016        | 59.632                  | 1265419VK4716E0067RA   |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 6 puerta 2           | 11.05.2016        | 59.634                  | 1265419VK4716E0071TS   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 26                  | 11.05.2016        | 62.287                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 27                  | 11.05.2016        | 62.289                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 28                  | 11.05.2016        | 62.291                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 29                  | 11.05.2016        | 62.293                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 30                  | 11.05.2016        | 62.295                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 31                  | 11.05.2016        | 62.297                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 32                  | 11.05.2016        | 62.299                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 33                  | 11.05.2016        | 62.301                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 34                  | 11.05.2016        | 62.303                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 35                  | 11.05.2016        | 62.305                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 36                  | 11.05.2016        | 62.307                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 37                  | 11.05.2016        | 62.309                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 38                  | 11.05.2016        | 62.311                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 39                  | 11.05.2016        | 62.313                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 40                  | 11.05.2016        | 62.315                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 41                  | 11.05.2016        | 62.317                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 42                  | 11.05.2016        | 62.319                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 43                  | 11.05.2016        | 62.321                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 44                  | 11.05.2016        | 62.323                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 45                  | 11.05.2016        | 62.325                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 46                  | 11.05.2016        | 62.327                  | 1265419VK4716E0001WO   |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 50 | 08.07.2016        | 16.943                  | 0786507 VK4708F 0167 ZU  |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 51 | 08.07.2016        | 16.944                  | 0786507 VK4708F 0168 XI  |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 52 | 08.07.2016        | 16.945                  | 0786507 VK4708F 0169 MO  |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 53 | 08.07.2016        | 16.946                  | 0786507 VK4708F 0170 ZU  |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 54 | 08.07.2016        | 16.947                  | 0786507 VK4708F 0171 XI  |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 55 | 08.07.2016        | 16.948                  | 0786507 VK4708F 0172 MO  |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 57 | 08.07.2016        | 16.950                  | 0786507 VK4708F 0174 WA  |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 58 | 08.07.2016        | 16.951                  | 0786507 VK4708F 0175 ES  |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 59 | 08.07.2016        | 16.952                  | 0786507 VK4708F 0176 RD  |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 60 | 08.07.2016        | 16.953                  | 0786507 VK4708F 0177 TF  |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 61 | 08.07.2016        | 16.954                  | 0786507 VK4708F 0178 YG  |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 62 | 08.07.2016        | 16.955                  | 0786507 VK4708F 0179 UH  |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 63 | 08.07.2016        | 16.956                  | 0786507 VK4708F 0180 TF  |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 64 | 08.07.2016        | 16.957                  | 0786507 VK4708F 0181 YG  |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 65 | 08.07.2016        | 16.958                  | 0786507 VK4708F 0182 UH  |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 66 | 08.07.2016        | 16.959                  | 0786507 VK4708F 0183 IJ  |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 67 | 08.07.2016        | 16.960                  | 0786507 VK4708F 0184 OK  |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 69      | 08.07.2016        | 16.845                  | 0786507 VK4708F 0069 BY  |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 70      | 08.07.2016        | 16.846                  | 0786507 VK4708F 0070 KR  |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 71      | 08.07.2016        | 16.847                  | 0786507 VK4708F 0071 LT  |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 72      | 08.07.2016        | 16.848                  | 0786507 VK4708F 0072 BY  |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 99      | 08.07.2016        | 16.875                  | 0786507 VK4708F 0099 KR  |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 100     | 08.07.2016        | 16.876                  | 0786507 VK4708F 0110 KR  |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 114     | 08.07.2016        | 16.890                  | 0786507 VK4708F 0114 YG  |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 115     | 08.07.2016        | 16.891                  | 0786507 VK4708F 0115 UH  |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 116     | 08.07.2016        | 16.892                  | 0786507 VK4708F 0116 IJ  |
| Edificio residencial   | Paseo Ermita del Santo 14 (Madrid)                       | 06.04.2017        | 4.977                   | 8638602 VK3783H 0001 FQ  |
| Oficina                | C/ Goya 5 - Marqués de Zurgena 2 (Madrid)                | 15.03.2023        | 94681<br>94703<br>94705 | 1754301VK4715D0067GI<br>1754301VK4715D0070GI<br>1754301VK4715D0071HO |
| Residencial            | C/ Melilla, 8 (Madrid)                                   | 05.06.2024        | 20.933                  | 9827001VK3792F0378ES   |
| Residencial            | Golfo de Salónica, 12 (Madrid)                           | 11.04.2024        | 15.646                  | 3710404VK4831B0082DD   |
| Comercial              | Parque Comercial Río Norte (Madrid)                      | 29.02.2024        | 42.149                  | 5371706VK4857S0004OQ   |

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

| Fusión Brumana          |   |                   |        |                        |
|-------------------------|---|-------------------|--------|------------------------|
| Tipología               | Localización  | Fecha adquisición | Finca  | Referencia catastral   |
| Local comercial         | C/ Goya, 5 bajo Izq (Madrid)                          | 15.10.1997        | 94.699 | 1754301 VK4715D 0069JP |
| Oficina (trastero)      | C/ Goya, 7 Trastero 5 (Madrid)                        | 05.07.2000        | 94.503 | 1754301VK4715D0006KA   |
| Oficina                 | C/ Goya, 7 Entpta (Madrid)                            | 13.06.1995        | 94.701 | 1754301 VK4715D 0028AR |
| Oficina                 | C/ Goya, 5 Entpta (Madrid)                            | 07.04.1998        | 94.707 | 1754301 VK4715D 0029ST |
| Vivienda (plaza garaje) | Avda. Valladolid, 57/59 Pza 71 (Madrid)               | 23.09.1992        | 55.191 | 7960703VK3776B0085MI   |
| Plaza garaje            | Avda. Valladolid, 57/59 Pza 52 (Madrid)               | 23.09.1992        | 55.191 | 7960703VK3776B0085MI   |
| Vivienda                | Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ºB Portal 6 (Madrid) | 26.06.1992        | 55.163 | 7960703 VK3776B 0072DZ |
| Vivienda                | Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ºC Portal 6 (Madrid) | 26.06.1992        | 55.165 | 7960703 VK3776B 0073FX |
| Oficina                 | C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 1 (Madrid)               | 29.12.1993        | 74.687 | 1866903VK4716H 0009IZ  |
| Oficina                 | C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 2 (Madrid)               | 05.12.1989        | 74.689 | 1866903VK4716H 0010YL  |
| Oficina                 | C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 3 (Madrid)               | 29.01.1990        | 74.691 | 1866903VK4716H 0011UB  |
| Oficina                 | C/ López de hoyos 10-1 Ofic 5 (Madrid)                | 14.02.1990        | 74.695 | 1866903VK4716H0013OX   |
| Oficina                 | C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 6 (Madrid)               | 14.02.1990        | 74.697 | 1866903VK4716H014PM    |
| Oficina (plaza garaje)  | C/ López de Hoyos, 10 -2ST pz 11 (Madrid)             | 05.12.1989        | 74.671 | 1866903VK4716H0094BP   |
| Oficina (plaza garaje)  | C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 16 (Madrid)              | 05.12.1989        | 74.671 | 1866903VK4716H0077OX   |
| Oficina (plaza garaje)  | C/ López de Hoyos, 10 - 2ST pz 17 (Madrid)            | 05.12.1989        | 74.671 | 1866903VK4716H0100WG   |
| Oficina (plaza garaje)  | C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 18 (Madrid)              | 05.12.1989        | 74.671 | 1866903VK4716H0101EH   |
| Oficina (plaza garaje)  | C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 19 (Madrid)              | 05.12.1989        | 74.671 | 1866903VK4716H0080OX   |

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

| Fusión Única    |  |                   |                         |  |
|-----------------|--|-------------------|-------------------------|--|
| Tipología       | Localización   | Fecha adquisición | Finca                   | Referencia catastral   |
| Local comercial | C/ Guzmán el Bueno, 28 (Madrid)                      | 29.10.2014        | 96931<br>96933          | 9663608VK3796D0002QZ<br>9663608VK3796D0003WX                         |
| Local comercial | C/ Orense, 22 (Madrid)                               | 16.12.2014        | 56.375                  | 1380309VK4718A0224KU   |
| Local comercial | C/ Nuñez de Balboa, 64 (Madrid)                      | 25.03.2015        | 39.178                  | 2258509VK4725G0001TF   |
| Local comercial | C/ Monte Igueldo, 16 (Madrid)                        | 27.05.2015        | 51.540                  | 3322119VK4732A0017RK   |
| Local comercial | C/ Cuchilleros, 7 esquina C/ Toledo 10 (Madrid)      | 10.07.2015        | 42.387                  | 0042806VK4704A0001UR   |
| Local comercial | C/ Hortaleza, 78 (Madrid)                            | 24.09.2015        | 2.384                   | 0953016VK4705D0002UE   |
| Local comercial | C/ Reina Mercedes, 13 (Madrid)                       | 22.10.2015        | 36.891                  | 0983613VK4708D0003KO   |
| Local comercial | C/ Fernández de los Ríos, 63 (Madrid)                | 25.11.2015        | 82.566                  | 9664501VK3796F0001UG   |
| Local comercial | Avda. de la Albufera, 25 (Madrid)                    | 29.04.2016        | 25.257                  | 3423706VK4732C0001FM   |
| Local comercial | C/ Bravo Murillo, 129 (Madrid)                       | 13.07.2016        | 11.501                  | 0381705VK4708A0002FR   |
| Local comercial | C/ León, 25 (Madrid)                                 | 02.03.2017        | 35.374                  | 0381705VK4708A0032SW   |
| Local comercial | C/ León, 25 (Madrid)                                 | 10.01.2017        | 69.841                  | 0840120VK4704B0002QF   |
| Local comercial | Avda. Felipe II, 16 (Madrid)                         | 27.01.2017        | 19264<br>19266<br>19268 | 2852802VK4725B0003HJ<br>2852802VK4725B0005KL<br>2852802VK4725B0097FG |
| Local comercial | C/ Alcalde Luis de Marichalar, 3 (Madrid)            | 09.03.2017        | 44.782<br>44.783        | 4240121VK4744A0011QR<br>4240121VK4744A0012WT                         |
| Local comercial | C/ Puerto de Balbarán, 45 (Madrid)                   | 24.03.2017        | 3.230                   | 3405407VK4730E0001BU   |
| Local comercial | C/ Bravo Murillo, 170 (Madrid)                       | 18.07.2017        | 16.412                  | 0685335VK4708F0033ZW   |
| Local comercial | C/ Marcelo Usera, 85 (Madrid)                        | 22.09.2017        | 70.067                  | 0009512VK4700G0002PF   |
| Local comercial | C/ Alcalá, 223 (Madrid)                              | 24.10.2017        | 20.920<br>20.918        | 3558904VK4735H0002ST<br>3558904VK4735H0001AR                         |
| Local comercial | C/ Monte Igueldo, 12 esquina María Bosch 24 (Madrid) | 16.11.2017        | 24.761<br>24.763        | 3322909VK4732A0008DS<br>3322909VK4732A0009FD                         |
| Local comercial | C/ Concepción Jerónima, 29 (Madrid)                  | 30.11.2017        | 12.991                  | 0140404VK4704A0002WT   |
| Local comercial | C/ Federico Mompou, 6 (Madrid)                       | 15.03.2018        | 34.205                  | 2749801VK4824H0113WM   |
| Local comercial | C/ Corregidor Diego Valderrábano, 25 (Madrid)        | 05.04.2018        | 44.780                  | 4240121VK4744A0009WT   |
| Local comercial | C/ Goya, 143 (Madrid)                                | 09.07.2018        | 3.666                   | 3253708VK4735C0002HY   |
| Local comercial | C/ Goya, 30 (Madrid)                                 | 26.07.2018        | 74.929                  | 6338501VK2663N0004WP   |
| Local comercial | C/ Alcalá, 310 (Madrid)                              | 26.07.2018        | 6.119<br>6.118          | 5061401VK4756A0008FL<br>5061401VK4756A0002ID                         |
| Local comercial | C/ Alcalá, 183 (Madrid)                              | 27.07.2018        | 65.929                  | 3456610VK4735E0003RW   |
| Local comercial | Avda. Olímpica, 26 (Alcobendas - Madrid)             | 27.04.2015        | 49.993                  | 6176027VK4867N0409MF   |
| Local comercial | C/ Mayor, 41 esquina C/ Soñá 5 (Alcorcón-Madrid)     | 11.11.2016        | 19.842                  | 9969705VK2696N0018BG   |
| Local comercial | Avda. Dos de Mayo, 26 L-1 (Móstoles - Madrid)        | 01.03.2016        | 13.093                  | 6440802VK2664S0054XQ   |
| Local comercial | Avda. Dos de Mayo, 26 L2 (Móstoles - Madrid)         | 19.12.2017        | 2.494<br>2.496          | 6440802VK2664S0180LZ<br>6440802VK2664S0053ZM                         |
| Local comercial | Avda. Dos de Mayo, 23-A (Móstoles - Madrid)          | 26.07.2018        | 20.323                  | 6338501VK2663N0004WP   |
| Local comercial | Avda. Dos de Mayo, 23-B (Móstoles - Madrid)          | 26.07.2018        | 2.557                   | 6338501VK2663N0004WP   |

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

## ANEXO II

### Tipos de inversiones inmobiliarias y destino

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

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

Todos los activos inmobiliarios están situados en territorio español.



## Informe de gestión

---



Índice:

1. Estructura organizativa y funcionamiento.
2. Aspectos clave.
3. Estados financieros y política de dividendos.
4. Hechos posteriores al cierre.
5. Evolución bursátil.
6. Riesgos e incertidumbres.
7. Acciones propias (autocartera). Inversiones en I+D+i.

## Introducción

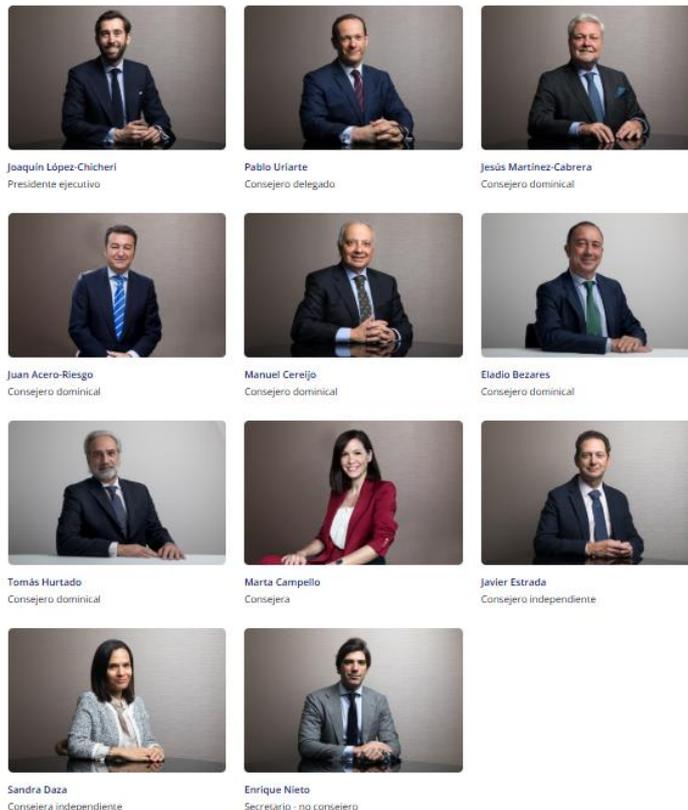
- Vitruvio es una sociedad de inversión inmobiliaria cotizada con una estrategia a **largo plazo**.
- Se centra en la **compra y alquiler** de inmuebles urbanos de **calidad** en zonas de alta demanda en ciudades españolas con crecimiento poblacional.
- Con una cartera **diversificada**:
  - ❖ por usos – residencial, oficinas, locales y naves,
  - ❖ por inquilinos – con vocación de que ningún inquilino pague una renta >5% del total.
- Con un enfoque:
  - ❖ fundamentalmente **patrimonialista** (cartera en producción - *core*),
  - ❖ y **rehabilitando activos** como palanca de valor (cartera en transformación - *value add*).
- Con un reducido nivel de deuda, **máximo estatutario del 33%**.
- Con un objetivo de rentabilidad superior a la inflación
- Con cuatro pagos trimestrales de dividendo.
- Con una base de **accionistas con elevada difusión y sin grupos de control** (716 a fecha de este informe).
- Y con la vocación de seguir acumulando tamaño, ampliar la base accionarial y mejorar la liquidez de la acción y el dividendo.

## 1.- Estructura organizativa y funcionamiento.

El consejo de administración está formado por 10 consejeros. La comisión de auditoría está compuesta por 3 consejeros, tras la incorporación de Don Javier Estrada como presidente, en sustitución de Doña Marta Campello. El comité de dirección está integrado por los 2 consejeros ejecutivos y un miembro del equipo de gestión. El comité asesor está formado por un número variable de miembros, siendo un órgano consultivo. Vitruvio mantiene un contrato de gestión con el grupo Abante Asesores S.A., sociedad con más de 20 años de recorrido desde su fundación, más de 250 empleados y más de 14.000 millones de euros gestionados y asesorados, con un equipo dedicado a inmobiliario integrado por 7 especialistas.



El consejo de administración tiene la siguiente composición, tras las incorporaciones de Don Javier Estrada como sustituto de Don Andrés Femia y de D<sup>a</sup> Sandra Daza:

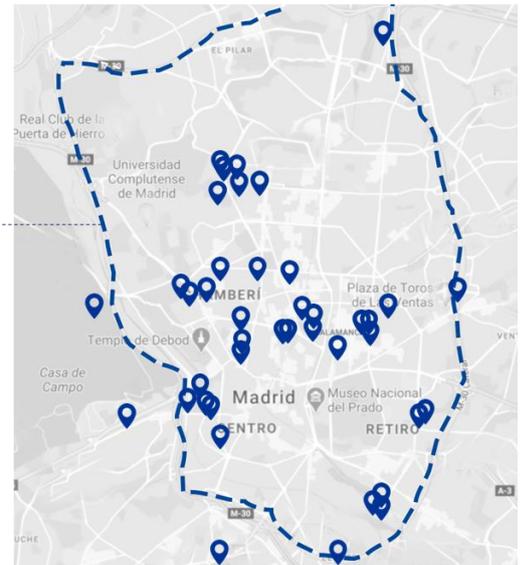
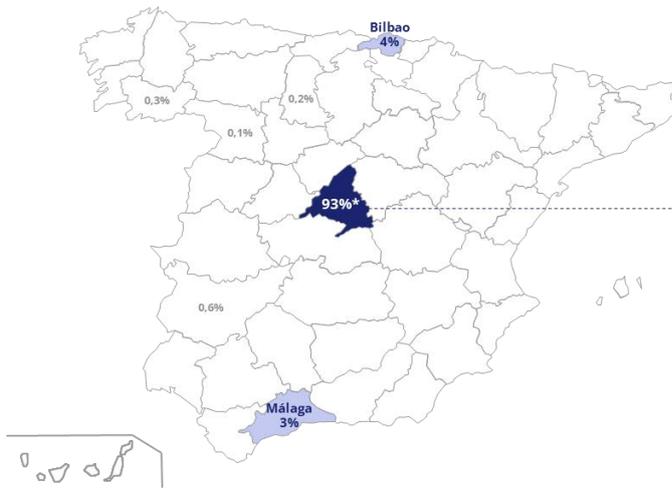


## 2.- Aspectos clave.

El comportamiento de la cartera en 2024 ha continuado siendo robusto, con un aumento de ventas, Ebitda y beneficio.

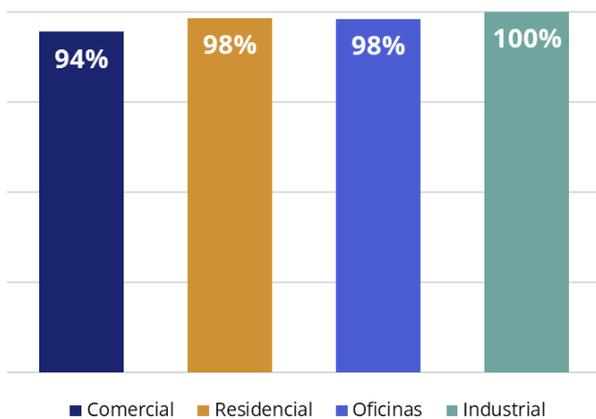
### Indicadores clave.

La distribución de las inversiones de Vitruvio por ubicación es la siguiente:



\*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

Destaca la alta ocupación, **del 97%** a 31 de diciembre de 2024:



En términos de estrategia de inversión por usos, Vitruvio siempre ha tenido la vocación de equilibrar al 30% las tres principales tipologías de activos: residencial, oficinas y comercial. La inversión en activos de calidad de esos tres usos vendría complementada con ideas de inversión más o menos tácticas cuya permanencia en cartera podría depender de la coyuntura económica y de las oportunidades de mercado identificadas en el proceso de

análisis del equipo gestor. Gráficamente, se presenta a continuación la foto por usos a cierre de 2024, con una valoración bruta total de 183M€:



\*La valoración que se presenta (183M€) corresponde a la valoración consolidada que incluye tanto la valoración de la Sociedad Dominante Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., 167.975.000 euros, como la valoración de la sociedad dependiente Marco Residencial S.L.U, cuyo valor asciende a 15.261.000 euros.

#### Análisis de rentabilidad 2024 (con datos de cierre).

A continuación, se expresa la rentabilidad utilizando la cifra de ventas totales o GRI (*Gross Rental Income*, por sus siglas en inglés) y la valoración RICS de la consultora Savills España, correspondiente a la Sociedad Dominante Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., a cierre del 2024:

| Uso          | GRI 2024         | GAV 2024           | GRI Yield 2024 |
|--------------|------------------|--------------------|----------------|
| Residencial  | 2.295.808        | 63.177.000         | 3,6%           |
| Comercial    | 3.736.719        | 62.976.000         | 5,9%           |
| Oficinas     | 2.319.942        | 34.040.000         | 6,8%           |
| Industrial   | 850.321          | 7.782.000          | 10,9%          |
| <b>Total</b> | <b>9.202.791</b> | <b>167.975.000</b> | <b>5,5%</b>    |

Además de la información presentada anteriormente, Vitruvio publica de forma trimestral un informe con la descripción de la situación de la compañía consolidada a cierre del periodo. Con el propósito de presentar la información más reciente de la compañía, este documento muestra el resultado de anualizar los ingresos brutos del último mes del trimestre. Para el cierre del año 2024, Vitruvio ha presentado las siguientes rentabilidades basadas en el cálculo descrito anteriormente:

| Uso          | GRI 2024         | GAV 2024           | GRI Yield 2024 |
|--------------|------------------|--------------------|----------------|
| Residencial  | 3.369.617        | 78.438.000         | 4,3%           |
| Comercial    | 3.801.871        | 62.976.000         | 6,0%           |
| Oficinas     | 2.091.354        | 34.040.000         | 6,1%           |
| Industrial   | 665.634          | 10.016.353         | 6,6%           |
| <b>Total</b> | <b>9.928.475</b> | <b>185.470.353</b> | <b>5,4%</b>    |

Cabe destacar que, en el caso del uso industrial, la compañía cuenta con dos naves industriales, una de ellas bajo régimen de concesión. Por tanto, para garantizar una mayor transparencia en el cálculo de su rentabilidad, se ajustan los ingresos brutos del último mes anualizados, descontando el canon anual asociado a la concesión. Además, la valoración se ajusta a su precio de adquisición, lo que arroja una rentabilidad total del uso industrial del 6,6% (vs. 10,9%). Es importante mencionar que la valoración que se presenta (183M€) corresponde a la valoración consolidada que incluye tanto la valoración de la Sociedad Dominante, 167.975.000 euros, como la valoración de la sociedad dependiente Marco Residencial S.L.U, cuyo valor asciende a 15.261.000 euros, junto con el ajuste del uso industrial, mencionado anteriormente.

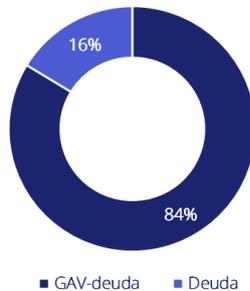
### Estructura de deuda

La estructura de la deuda es un pilar clave en una compañía como Vitruvio. Aunque factores como la calidad de las ubicaciones, la diversificación de inquilinos y la gestión de valor añadido a través de la mejora y transformación de edificios son fundamentales, contar con un nivel de endeudamiento prudente refuerza aún más la solidez del proyecto.

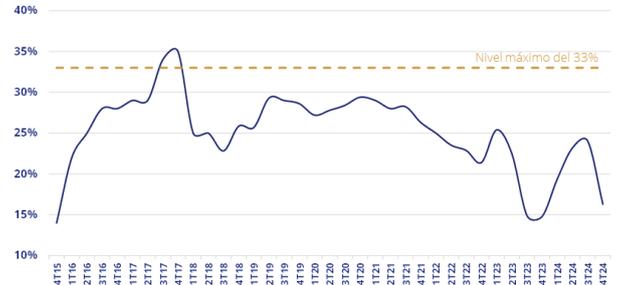
El entorno de tipos ha ido mejorando progresivamente respecto al año pasado, cuando se alcanzaron los niveles más altos en los costes de financiación. En este contexto, la estrategia financiera del Grupo Vitruvio, caracterizada por un endeudamiento bajo y sostenible, nos permite afrontar con confianza cualquier escenario económico, asegurando la estabilidad y resiliencia del proyecto a largo plazo.

## Detalles de la deuda

% Apalancamiento\* del 16%



Evolución del apalancamiento desde el inicio



|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <p><b>3,9% coste medio</b></p> <p>El Euribor hizo máximos en septiembre de 2023, afectando a las renovaciones de los siguientes 12 meses. La posterior bajada del 40% se notará ahora a 12 meses vista.</p> | <p><b>8,9 años de vencimiento</b></p> <p>La deuda de Vitruvio está contratada a largo plazo. El vencimiento medio de la deuda se sitúa en 8,9 años.</p> | <p><b>32% deuda cubierta</b></p> <p>Un tercio de la deuda está cubierta frente a los cambios en los tipos de interés, reduciendo la incertidumbre sobre las variaciones futuras.</p> | <p><b>29,9M deuda neta</b></p> <p>El saldo neto de financiación se sitúa en 29,9M EUR, tras el excedente de tesorería generado por la desinversión de dos activos. El 100% son préstamos hipotecarios.</p> |
|---|---|--|--|

Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., cierra 2024 con un ratio de apalancamiento del 14%, mientras que el Grupo Vitruvio cierra 2024 con una ratio de apalancamiento del 16%. Desde hace años, la compañía ha mantenido un nivel de endeudamiento bajo, lo que nos ha permitido afrontar con solidez períodos en los que el mercado presentaba condiciones poco atractivas, debido a los elevados costes de financiación. Este ratio también se ha visto muy favorecido por el excedente de tesorería generado en diciembre de 2024, fruto de las desinversiones de un edificio residencial (Duque de Rivas, 4) y un activo de oficinas (General Álvarez de Castro, 26), lo que ha contribuido a una mejora de la deuda neta de la compañía.

En cuanto al coste medio de la deuda, el Euribor alcanzó su punto máximo en septiembre de 2023, impactando en las renovaciones de los 12 meses siguientes. Por ello, la progresiva bajada de tipos se verá reflejada a lo largo de 2025, habiendo sido más modesta en 2024. A cierre de 2024, el coste medio de la deuda se sitúa en 3,9%, con un vencimiento ponderado de 8,9 años.

### 3.- Estados financieros y política de dividendos.

En este informe se presenta la información siguiendo las prácticas de mercado y con la nomenclatura anglosajona que permite homologar la información con la que se presenta por parte del resto de la industria SOCIMI (o REIT por *Real Estate Investment Trust*, en inglés) tanto de forma individual, como consolidado.

| P&L<br><i>Euros</i>                       | 2023             | 2024             | 2024             |
|---|------------------|------------------|------------------|
|   | Individual       | Individual       | Consolidado      |
| <b>Gross Rental Income</b>                | <b>8.601.635</b> | <b>9.202.791</b> | <b>9.853.245</b> |
| Gastos recuperables a cargo del inquilino | (611.067)        | (574.358)        | (583.679)        |
| <b>Net Rental Income</b>                  | <b>7.990.567</b> | <b>8.628.433</b> | <b>9.269.566</b> |
| Gastos a cargo de la propiedad            | (891.125)        | (1.183.054)      | (1.259.409)      |
| <b>Net Operating Income</b>               | <b>7.099.442</b> | <b>7.445.379</b> | <b>8.010.157</b> |
| Otros ingresos                            | 200.798          | 137.246          | 139.910          |
| Gastos Sede                               | (2.224.787)      | (2.237.209)      | (2.333.552)      |
| <b>EBITDA</b>                             | <b>5.075.453</b> | <b>5.345.416</b> | <b>5.816.514</b> |
| Margen EBITDA                             | 59,01%           | 58,08%           | 59,03%           |
| Amortización Inmovilizado                 | (1.240.275)      | (1.313.325)      | (1.362.260)      |
| Deterioro neto                            | (394.361)        | 518.344          | 509.026          |
| Resultado enajenación                     | 622.890          | 744.291          | 744.291          |
| <b>EBIT</b>                               | <b>4.063.707</b> | <b>5.294.727</b> | <b>5.707.571</b> |
| Resultado financiero                      | (1.016.434)      | (1.660.108)      | (1.996.716)      |
| Extraordinarios                           |                  |                  |                  |
| <b>BAI</b>                                | <b>3.047.273</b> | <b>3.634.618</b> | <b>3.710.855</b> |
| Impuestos                                 | 320.172          | 694.737          | 694.737          |
| <b>Beneficio Neto</b>                     | <b>3.367.445</b> | <b>4.329.355</b> | <b>4.405.592</b> |
| Nº acciones                               | 9.184.801        | 9.188.724        | 9.188.724        |
| <b>BPA</b>                                | <b>0,37</b>      | <b>0,47</b>      | <b>0,48</b>      |
| <b>FFO</b>                                | <b>4.379.191</b> | <b>4.380.045</b> | <b>4.514.535</b> |
| FFO/acc                                   | 0,48             | 0,48             | 0,49             |

Vitruvio reparte tradicionalmente el 100% de su beneficio distributable, después de la reserva legal. La **evolución de los dividendos** ha sido ascendente desde los inicios como se puede ver en la tabla:

| Año pago | Fecha pago   | Concepto           | € por acción | Total € por acción |
|----------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|
| 2015     | febrero-15   | Dividendo          | 0,02         |                    |
| 2015     | noviembre-15 | Dividendo          | 0,03         | <b>0,05</b>        |
| 2016     | febrero-16   | Dividendo          | 0,05         |                    |
| 2016     | mayo-16      | Dividendo          | 0,07         |                    |
| 2016     | agosto-16    | Dividendo          | 0,04         |                    |
| 2016     | noviembre-16 | Dividendo          | 0,04         | <b>0,20</b>        |
| 2017     | febrero-17   | Dividendo          | 0,04         |                    |
| 2017     | abril-17     | Dividendo          | 0,06         |                    |
| 2017     | julio-17     | Dividendo          | 0,02         |                    |
| 2017     | octubre-17   | Dividendo          | 0,16         | <b>0,28</b>        |
| 2018     | febrero-18   | Dividendo          | 0,04         |                    |
| 2018     | mayo-18      | Dividendo          | 0,05         |                    |
| 2018     | agosto-18    | Dividendo          | 0,05         |                    |
| 2018     | noviembre-18 | Dividendo          | 0,05         | <b>0,19</b>        |
| 2019     | febrero-19   | Dividendo          | 0,05         |                    |
| 2019     | abril-19     | Dividendo          | 0,09         |                    |
| 2019     | agosto-19    | Dividendo          | 0,07         |                    |
| 2019     | octubre-19   | Dividendo          | 0,07         | <b>0,28</b>        |
| 2020     | febrero-20   | Dividendo          | 0,07         |                    |
| 2020     | abril-20     | Dividendo          | 0,10         |                    |
| 2020     | agosto-20    | Prima de emisión   | 0,05         |                    |
| 2020     | octubre-20   | Prima de emisión   | 0,05         | <b>0,27</b>        |
| 2021     | febrero-21   | Prima de emisión   | 0,05         |                    |
| 2021     | mayo-21      | Prima de emisión   | 0,05         |                    |
| 2021     | agosto-21    | Prima de emisión   | 0,05         |                    |
| 2021     | diciembre-21 | Prima de emisión   | 0,15         | <b>0,30</b>        |
| 2022     | febrero-22   | Prima de emisión   | 0,10         |                    |
| 2022     | mayo-22      | Dividendo          | 0,10         |                    |
| 2022     | julio-22     | Dividendo          | 0,09         |                    |
| 2022     | julio-22     | Prima de emisión   | 0,01         |                    |
| 2022     | noviembre-22 | Dividendo          | 0,10         | <b>0,40</b>        |
| 2023     | febrero-23   | Dividendo          | 0,11         |                    |
| 2023     | mayo-23      | Dividendo          | 0,08         |                    |
| 2023     | mayo-23      | Prima de emisión   | 0,03         |                    |
| 2023     | julio-23     | Prima de emisión   | 0,11         |                    |
| 2023     | noviembre-23 | Dividendo a cuenta | 0,11         | <b>0,44</b>        |
| 2024     | febrero-24   | Dividendo a cuenta | 0,11         |                    |
| 2024     | mayo-24      | Dividendo a cuenta | 0,11         |                    |
| 2024     | julio-24     | Prima de emisión   | 0,11         |                    |
| 2024     | noviembre-24 | Dividendo a cuenta | 0,11         | <b>0,45</b>        |

La forma de abono de los dividendos es atípica en el ecosistema SOCIMI español por cuanto Vitruvio abona en **cuatro pagos** los dividendos generados. De esta forma, la compañía establece un flujo más estable y constante de retribución al accionista, algo coherente con el perfil patrimonial en que basa su estrategia. En general, las fechas de pago del dividendo son las que se muestran gráficamente a continuación, aunque pueden ser adaptadas según las circunstancias y en beneficio de los intereses de la compañía y de sus accionistas:



Dado que el régimen SOCIMI obliga al pago de, al menos, el 80% del beneficio contable en el mes siguiente a la aprobación de cuentas en junta general (como máximo), sería imposible abonar en cuatro pagos iguales el beneficio de 2024 en 2025 o en cualquier ejercicio. Por este motivo, la mecánica habitual consistirá en el abono en noviembre de un dividendo a cuenta del ejercicio en curso, dejando para los pagos de febrero, mayo y julio el resto del beneficio. En ocasiones, cuando los flujos de caja operativos sean superiores al beneficio contable (como ha sucedido en 2024), se puede plantear a la junta la posibilidad de complementar con devolución de prima de emisión el dividendo contra beneficio contable.

En términos de flujo de caja operativo o *funds from operations* (FFO) de Vitruvio en 2024, la cifra asciende a 0,49 céntimos por acción. Se calcula como el beneficio neto, excluyendo tanto la amortización contable como deterioros/reversiones o plusvalías/minusvalías extraordinarias por la venta de activos. Este indicador, o el mismo en su versión ajustada (AFFO), es el que otras compañías acogidas al régimen SOCIMI utilizan como referencia para el abono de dividendos (más prima) a sus accionistas.

Es intención de Vitruvio repartir a lo largo de 2025, en cuatro pagos trimestrales iguales, la cantidad de 48 céntimos de euro por acción, un 6,7% más frente a 2024 con el objetivo de seguir superando la inflación año tras año. En el caso de 2024, la inflación cerró el año en el 2,8% y, por lo tanto, este incremento del dividendo supone batir en 2,4 veces la inflación.



#### 4.- Hechos posteriores al cierre.

El 20 de febrero del 2025, el Consejo acordó repartir un dividendo a cuenta por importe de 0,12€ brutos por acción, pagadero el 27 de febrero de 2025.

Además, el 5 de febrero de 2025, la compañía vendió un local comercial situado en la calle Puerto de Balbarán, 45 de Madrid. Por la parte de inversión Vitruvio adquirió el 14 de febrero de 2025 el 100% de una sociedad tenedora del Parque Comercial Las Rejas, ubicado en el noreste de Madrid.

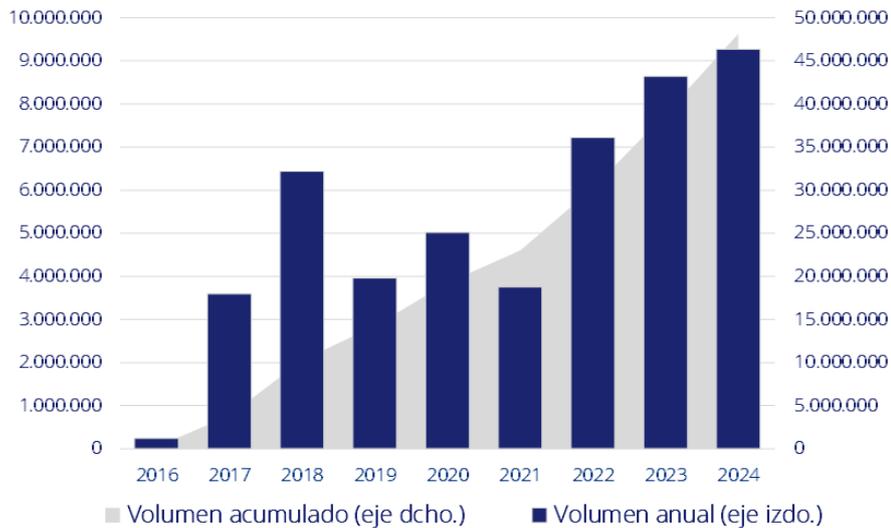
Adicionalmente, el 20 de febrero de 2025 la sociedad hizo efectiva la emisión y puesta en circulación de 404.147 nuevas acciones ordinarias, como consecuencia del aumento de capital por aportaciones no dinerarias de la totalidad de las acciones de la sociedad Carte, S.A, en base a los acuerdos aprobados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

#### 5.- Evolución bursátil.

La acción de Vitruvio se revalorizó un 5,9% en 2024 hasta los 14,40 euros, habiendo cerrado 2023 en 13,60. Si tenemos en cuenta los dividendos repartidos (3,3%), la rentabilidad total ascendería a 9,2%. Además, Vitruvio ha ampliado su base de accionistas hasta los 716 accionistas, a fecha de publicación de este informe. El nivel actual de precios habilita a la compañía a retomar las operaciones inmobiliarias de crecimiento inorgánico que han caracterizado a Vitruvio desde su fundación.

A continuación, se muestra el volumen histórico de negociación de la compañía desde su salida a bolsa.

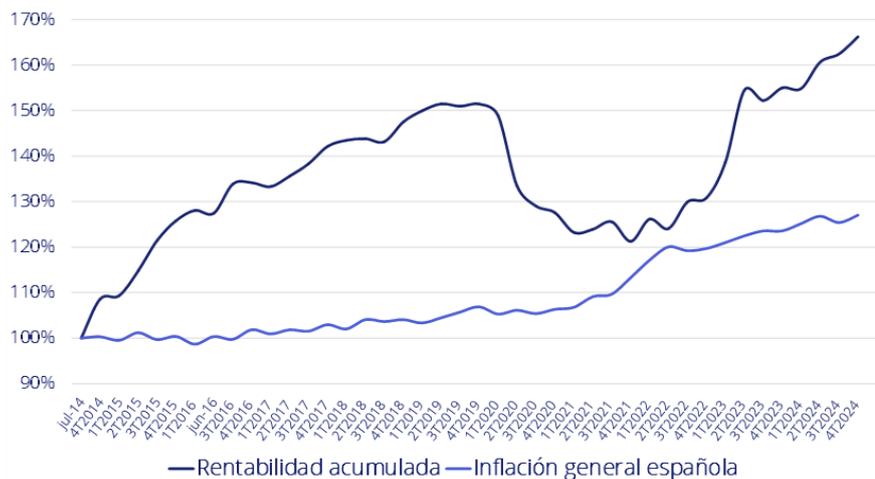
### Histórico de la negociación en bolsa



Desde junio 2016, se han negociado 48,1M€ y en los últimos 12 meses, a lo largo del 2024, 9,3M€. La compañía cierra el 2024 con una ratio de liquidez del 58%, lo que supone que la acción cuenta con negociación más de la mitad de los días con el mercado bursátil abierto y con una rotación de capital del 51,1%. Es decir, más de la mitad de la base accionarial ha cambiado de manos, confirmado así que no se trata de un vehículo cerrado, sin salida para los accionistas. Además, la difusión accionarial se ha mantenido cercana al 100%, concretamente en 94,5%, con un único accionista poseedor de más del 5% del capital.

Respecto a la rentabilidad de su acción, se incluye a continuación una gráfica que muestra la rentabilidad acumulada desde sus inicios, tomando como referencia de precio para el periodo donde Vitruvio todavía no cotizaba (julio 2014 – junio 2016), el NAV trimestral, y desde su salida a bolsa, el precio a cierre de trimestre de la acción. La rentabilidad acumulada ha sido del +66%, lo que supone una rentabilidad anual del 6,3%, frente a una inflación del 27% o un 2,6% anualizado.

### Rentabilidad desde el inicio: revalorización (NAV y precio) + dividendos vs. inflación



## 6.- Riesgos e incertidumbres.

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

Los Administradores 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 de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

|  | <b>31.12.24</b>     | <b>31.12.23</b>     |
|--|---------------------|---------------------|
| Inversiones financieras a largo plazo  | 4.878.290,91        | 2.442.422,59        |
| Inversiones financieras a corto plazo  | 484.624,63          | 3.269.906,73        |
| Créditos con administraciones públicas | -                   | 7.193,87            |
| Deudores comerciales                   | 352.036,31          | 579.944,14          |
| Otros deudores                         | 11.860,69           | 37.409,26           |
| <b>Total</b>                           | <b>5.726.812,54</b> | <b>6.336.876,59</b> |

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.

Los deterioros netos de clientes reconocidos en el ejercicio 2024 de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., han ascendido a un deterioro de 152.279,59 euros (reversión de deterioro de 37.030,36 euros en 2023) y se han registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación - Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Actividades de inversión.

Las inversiones financieras a corto y largo plazo recogen principalmente el fondo de reserva de un préstamo con el Santander, así como las fianzas de arrendamiento entregadas a la comunidad autónoma correspondiente cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

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 de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos concedidos a largo plazo a tipos de interés variable. La Sociedad tiene cubierto el tipo de interés del 32% de su deuda con contratos de tipo de interés fijo o con contratos de cobertura de tipo de interés.

### 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 para los activos terciarios en la medida en que la inflación, siendo elevada, no se dispare y provoque una subida de tipos por parte del Banco Central Europeo que prime el control de precios sobre el crecimiento, teniendo como consecuencia una ralentización económica o incluso una recesión, algo que sí tendría un impacto negativo en los ingresos de Vitruvio. Es decir, el riesgo de la inflación es la recesión que habría que provocar para frenarla y el impacto en la desocupación y caída de rentas que esa recesión tendría.

A la fecha de publicación de este informe, el último dato de inflación interanual publicado para España por el INE es del 2,9% (enero 2025). Es una inflación moderada, teniendo en cuenta la evolución de tipos de interés desde 2022 donde la inflación llegó a alcanzar el 10,8%. A pesar del escenario inflacionista de los últimos años, el consenso de analistas descarta una recesión en España y se espera que continúe la tendencia de bajada de tipos por parte del BCE.

Hasta la fecha actual, Vitruvio ha girado todos sus recibos ajustados a inflación con normalidad, salvo en los contratos de alquiler residencial, limitados al 3% por ley. A pesar de esto, la compañía ha sido capaz de repercutir la inflación en todos los usos, como se observa en la siguiente gráfica:



### 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 crédito. Dado el carácter dinámico de la actividad de la sociedad, la compañía tiene como objetivo mantener la flexibilidad de financiación mediante el uso combinado de préstamos, pólizas de créditos e inversiones en fondos líquidos.



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 del cobro pendiente.

La Sociedad tiene limitado estatutariamente el nivel de endeudamiento financiero a un 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la Sociedad. A 31 de diciembre la ratio del Grupo Vitruvio era de un 16%, muy por debajo del límite.

Por todo ello, el riesgo de liquidez de la Sociedad se considera bajo control.

Riesgo fiscal:

Tal como se menciona en la Memoria, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de las SOCIMI en 2014. 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, al menos un 80% del 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 por la Junta de Accionistas.

La sociedad ha repartido dividendos por encima del umbral exigido por la Ley.

La sociedad cumple con el resto de los requisitos aplicables a este tipo de entidades.

#### **7.- Acciones propias (autocartera). Inversiones en I+D+i.**

La sociedad tiene en autocartera, a cierre del ejercicio, 15.105 acciones lo que supone un 0,16% del total del capital.

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

Los resultados de los ejercicios 2024 y 2023 obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a unos beneficios netos por importe de 25.461,63 euros y 38.793,30 euros, respectivamente, que se registraron en el epígrafe "Otras Reservas" del Patrimonio Neto.

|                                  | Número de acciones | Euros             | Precio medio  | % capital    |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|---------------|--------------|
| <b>A 31 de diciembre de 2022</b> | <b>27.700</b>      | <b>320.248,88</b> | <b>11,561</b> | <b>0,34%</b> |
| Adquisiciones                    | 37.178             | 530.243,79        | 14,262        | 0,40%        |
| Enajenaciones                    | (45.850)           | (603.590,51)      | 13,164        | -0,50%       |
| <b>A 31 de diciembre de 2023</b> | <b>19.028</b>      | <b>246.902,16</b> | <b>12,976</b> | <b>0,21%</b> |
| Adquisiciones                    | 2.747              | 63.437,44         | 23,093        | 0,03%        |
| Enajenaciones                    | (6.670)            | (92.827,60)       | 13,917        | -0,07%       |
| <b>A 31 de diciembre de 2024</b> | <b>15.105</b>      | <b>217.512,00</b> | <b>14,400</b> | <b>0,16%</b> |

La sociedad no ha efectuado inversiones ni ha incurrido en gastos relacionados con I+D+i.

Como conclusión, considerando la positiva situación descrita en este informe, Vitruvio ha retomado las **operaciones de aportación**, que es el nicho de mercado diferencial de la sociedad. Es un tipo de operación que ofrece a los aportantes continuidad con una estrategia inmobiliaria sencilla y reconocible (patrimonialista), que permite ordenar la situación a sus socios aportando sus inmuebles a Vitruvio, con liquidez en la acción y un dividendo creciente. Con este modelo, la compañía ha enriquecido su estrategia y su cartera de inmuebles para el beneficio conjunto de los socios aportantes y de los accionistas actuales. Así ha sido en el pasado y seguiremos trabajando para que así sea también en el futuro.



## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de la sociedad VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A. formulan las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2024, y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 92.

Madrid, a 12 de marzo de 2025

Firmado por:  
  
640FCDA60F2342B...

D. Joaquín López-Chicheri

Firmado por:  
  
A220DF2DE3E14DF...

D. Pablo Uriarte

DocuSigned by:  
  
B661A8BF3A7B416...

D<sup>a</sup>. Marta Campello

DocuSigned by:  
  
CF6E90F411604A3...

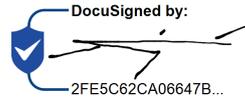
D. Jesús Martínez-Cabrera

DocuSigned by:  
  
286AD5A4B8474D4...

D. Juan Acero-Riesgo

DocuSigned by:  
  
031D1626B5C1451...

D. Javier Estrada

DocuSigned by:  
  
2FE5C62CA06647B...

D. Manuel Cereijo

DocuSigned by:  
  
8EFD991CE1D74D8...

D. Tomás Hurtado

DocuSigned by:  
  
70139D08D2D0479...

D. Eladio Bezares

DocuSigned by:  
  
6B2A79F2CDDC4EB...

D<sup>a</sup>. Sandra Daza

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

Alcalá, 63  
28014 – Madrid  
España  
+34 915 624 030  
[www.forvismazars.com/es](http://www.forvismazars.com/es)



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

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

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de  
Gestión Consolidado del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2024

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  
Inscrita con el número S1189 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)

## Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un Auditor Independiente

A los Accionistas de  
**VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** (la Sociedad Dominante) y **sus sociedades dependientes** (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

## Valoración de las inversiones inmobiliarias

El activo del balance consolidado del Grupo al 31 de diciembre de 2024 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del activo no corriente por importe de 146.571 miles de euros. Tal y como se indica en las Notas 2.2 y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, el Grupo lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando el trabajo de tasadores externos independientes para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos inmobiliarios, bien mediante la estimación de su valor razonable o bien mediante la estimación de su valor en uso. Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 84,1% del total activo consolidado del Grupo a dicha fecha, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, la comprensión de la metodología empleada por el Grupo, la revisión de la metodología y las hipótesis empleadas por los tasadores externos independientes para una muestra de su valoración de los activos inmobiliarios, con el fin de evaluar su razonabilidad en base a la información disponible sobre dichos activos inmobiliarios, la comprobación del correcto registro contable del valor de los activos inmobiliarios en base al valor de dichas tasaciones y la evaluación de la competencia, capacidad y objetividad de dichos tasadores externos independientes.

Por último, hemos verificado que en la memoria consolidada adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

## Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## Responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados Administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores de la Sociedad Dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

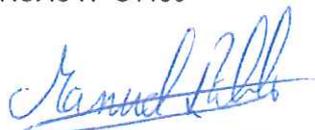
Nos comunicamos con los Administradores de la Sociedad Dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la Sociedad Dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Madrid, 13 de marzo de 2025

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.  
ROAC N° S1189



Manuel Pablo Mayoral  
N° ROAC 20.128



FORVIS MAZARS  
AUDITORES, S.L.P.

2025 Núm. 01/25/02096

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional



**VITRUVIO SOCIMI**  
REAL ESTATE

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

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

## BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en Euros)

| ACTIVO   | Notas    | 31.12.2024            | PASIVO  | Notas     | 31.12.2024            |
|--|----------|-----------------------|---|-----------|-----------------------|
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>                              |          | <b>153.806.402,88</b> | <b>A) PATRIMONIO NETO</b>   |           | <b>111.078.270,01</b> |
| <b>I. Inmovilizado intangible</b>                          | <b>5</b> | <b>1.672.380,14</b>   | <b>A-1) Fondos propios</b>  | <b>9</b>  | <b>110.183.747,70</b> |
| 2. Concesiones   |          | 1.428.923,63          | <b>I. Capital</b>   |           | <b>92.038.290,00</b>  |
| 4. Fondo de comercio                                       |          | 243.456,51            | 1. Capital escriturado  |           | 92.038.290,00         |
| <b>III. Inversiones inmobiliarias</b>                      | <b>6</b> | <b>146.571.411,09</b> | <b>II. Prima de emisión</b>   |           | <b>13.465.599,79</b>  |
| 1. Terrenos  |          | 107.354.785,48        | <b>III. Reservas</b>  |           | <b>1.525.509,53</b>   |
| 2. Construcciones  |          | 38.934.396,75         | 1. Legal y estatutarias   |           | 1.461.254,60          |
| 3. Inversiones inmobiliarias en curso                      |          | 282.228,86            | 2. Otras reservas   |           | 64.254,93             |
| <b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>            | <b>7</b> | <b>5.562.611,65</b>   | <b>IV. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante)</b>      |           | <b>(217.512,00)</b>   |
| 1. Instrumentos de patrimonio                              |          | 600.000,00            | <b>VII. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</b> | <b>3</b>  | <b>4.405.591,83</b>   |
| 2. Créditos a empresas                                     |          | 966.474,86            | <b>VIII. (Dividendo a cuenta)</b>                                     | <b>3</b>  | <b>(1.033.731,45)</b> |
| 4. Derivados   | 10       | 278.094,57            | <b>A-2) Ajustes por cambios de valor</b>                              | <b>10</b> | <b>278.094,57</b>     |
| 5. Otros activos financieros                               |          | 3.718.042,22          | <b>II. Otros ajustes por cambio de valor</b>                          |           | 278.094,57            |
| <b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>                                 |          | <b>20.563.722,01</b>  | <b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>              | <b>11</b> | <b>616.427,74</b>     |
| <b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>  | <b>7</b> | <b>433.063,64</b>     | <b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>   |           | <b>53.886.051,66</b>  |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios         |          | 353.616,85            | <b>II Deudas a largo plazo</b>  | <b>12</b> | <b>50.437.326,11</b>  |
| 3. Deudores varios   |          | 79.446,79             | 2. Deudas con entidades de crédito                                    |           | 48.219.356,80         |
| <b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>            | <b>7</b> | <b>570.274,36</b>     | 4. Otros pasivos financieros  |           | 2.217.969,31          |
| 1. Instrumentos de patrimonio                              |          | 85.593,54             | <b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>                              | <b>13</b> | <b>3.448.725,55</b>   |
| 2. Créditos a terceros                                     |          | 126.181,52            | <b>C) PASIVO CORRIENTE</b>  |           | <b>9.405.803,22</b>   |
| 5. Otros activos financieros                               |          | 358.499,30            | <b>III. Deudas a corto plazo</b>                                      | <b>12</b> | <b>4.046.439,01</b>   |
| <b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>                 |          | <b>1.470,67</b>       | 2. Deudas con entidades de crédito                                    |           | 4.020.483,31          |
| <b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b> | <b>8</b> | <b>19.558.913,34</b>  | 4. Otros pasivos financieros  |           | 25.955,70             |
| 1. Tesorería   |          | 19.558.913,34         | <b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>              |           | <b>5.359.364,21</b>   |
| <b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>                                |          | <b>174.370.124,89</b> | 1. Proveedores  | 12        | 1.779.516,57          |
|  |          |                       | 5. Pasivos por impuesto corriente                                     | 13        | 1.406.985,71          |
|  |          |                       | 6. Otras deudas con las Administraciones Públicas                     | 13        | 1.855.298,84          |
|  |          |                       | 7. Anticipos de clientes  | 12        | 317.563,09            |
|  |          |                       | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>                     |           | <b>174.370.124,89</b> |

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en Euros)

| CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA                                    | Notas              | 2.024                 |
|---|--------------------|-----------------------|
| <b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>                                | <b>14 y 19</b>     | <b>9.853.244,58</b>   |
| a) Arrendamiento de inmuebles   |                    | 9.853.244,58          |
| <b>5. Otros ingresos de explotación</b>                                       |                    | <b>139.910,00</b>     |
| a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente                           |                    | 4.677,16              |
| b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio        | 11                 | 135.232,84            |
| <b>6. Gastos de personal</b>  |                    | <b>(173.663,56)</b>   |
| a) Sueldos, salarios y asimilados   |                    | (133.599,62)          |
| b) Cargas sociales  | 14                 | (40.063,94)           |
| <b>7. Otros gastos de explotación</b>   |                    | <b>(4.002.976,80)</b> |
| a) Servicios exteriores   | 14                 | (3.326.104,60)        |
| b) Tributos   |                    | (524.592,61)          |
| c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | 7                  | (152.279,59)          |
| <b>8. Amortización del inmovilizado</b>                                       | <b>5 y 6</b>       | <b>(1.362.259,76)</b> |
| <b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>           | <b>6</b>           | <b>1.253.316,16</b>   |
| a) Deterioros y pérdidas  |                    | 509.025,62            |
| b) Resultados por enajenaciones y otras                                       |                    | 744.290,54            |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>   |                    | <b>5.707.570,62</b>   |
| <b>14. Ingresos financieros</b>   | <b>7, 11 y 14</b>  | <b>73.050,61</b>      |
| b) De valores negociables y otros instrumentos financieros                    |                    | 73.050,61             |
| <b>15. Gastos financieros</b>   | <b>10, 12 y 14</b> | <b>(2.069.766,51)</b> |
| b) Por deudas con terceros  |                    | (2.069.766,51)        |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>   |                    | <b>(1.996.715,90)</b> |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>   |                    | <b>3.710.854,72</b>   |
| <b>22. Impuestos sobre beneficios</b>   | <b>13</b>          | <b>694.737,11</b>     |
| <b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>                                    |                    | <b>4.405.591,83</b>   |
| Resultado atribuido a la sociedad dominante                                   |                    | 4.405.591,83          |
| Resultado atribuido a socios externos   |                    | -                     |

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en Euros)

| A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO                                     | Notas    | 2.024               |
|--|----------|---------------------|
| A) Resultado consolidado del ejercicio   | 3        | 4.405.591,83        |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto                                |          |                     |
| II. Por coberturas de flujos de efectivo   | 10       | 19.292,67           |
| III. Subvenciones, donaciones y legados  | 11       | 652.336,18          |
| <b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado</b> |          | <b>671.628,85</b>   |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada                             |          |                     |
| VIII. Por coberturas de flujos de efectivo   | 10       | (385.733,62)        |
| IX. Subvenciones, donaciones y legados   | 11       | (135.232,84)        |
| <b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada</b>             |          | <b>(520.966,46)</b> |
| <b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>                     | <b>3</b> | <b>4.556.254,22</b> |
| Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante                              |          | 4.556.254,22        |
| Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos                                    |          | -                   |

| B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 |                        |                        |              |  |                            |                         |                                    |  |                |
|---|------------------------|------------------------|--------------|--|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|----------------|
|   | Capital<br>Escriturado | Prima<br>de<br>emisión | Reservas     | (Acciones y<br>participaciones en<br>patrimonio propias) | Resultado<br>del ejercicio | (Dividendo<br>a cuenta) | Ajustes por<br>cambios de<br>valor | Subvenciones,<br>donaciones y<br>legados recibidos | TOTAL          |
| <b>A. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024</b>   | 92.038.290,00          | 14.499.251,70          | 1.163.303,02 | (246.902,16)   | 3.367.448,79               | (964.318,48)            | 644.535,52                         | 99.324,40  | 110.600.932,79 |
| <b>I. Ingresos y gastos consolidados reconocidos en Patrimonio Neto</b>                                 | -                      | -                      | -            | -  | 4.405.591,83               | -                       | (366.440,95)                       | 517.103,34   | 4.556.254,22   |
| <b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>  | -                      | (1.033.651,91)         | 25.461,63    | 29.390,16  | (3.030.703,91)             | (69.412,97)             | -                                  | -  | (4.078.917,00) |
| 1. Aumentos de capital  | -                      | -                      | -            | -  | -                          | -                       | -                                  | -  | -              |
| 3. (-) Distribución de dividendos   | -                      | (1.033.651,91)         | -            | -  | (3.030.703,91)             | (69.412,97)             | -                                  | -  | (4.133.768,79) |
| 5. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)                          | -                      | -                      | 25.461,63    | 29.390,16  | -                          | -                       | -                                  | -  | 54.851,79      |
| <b>III. Otras variaciones del Patrimonio Neto</b>   | -                      | -                      | 336.744,88   | -  | (336.744,88)               | -                       | -                                  | -  | -              |
| <b>B. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024</b>   | 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 |

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en Euros)

| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO  | Notas       | 2.024                  |
|---|-------------|------------------------|
| <b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>                        |             |                        |
| <b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>                                 |             | <b>3.710.854,72</b>    |
| <b>2. Ajustes del resultado.</b>  |             | <b>2.122.706,25</b>    |
| a) Amortización del inmovilizado (+).   | 5 y 6       | 1.362.259,76           |
| b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).                                      | 5, 6 y 7    | (356.746,03)           |
| d) Imputación de subvenciones (-)   | 11          | (135.232,84)           |
| e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).                       | 6           | (744.290,54)           |
| g) Ingresos financieros (-).  | 7, 11 y 14  | (73.050,61)            |
| h) Gastos financieros (+).  | 10, 12 y 14 | 2.069.766,51           |
| <b>3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1</b>                         |             | <b>3.448.724,08</b>    |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).   | 7           | 346.978,60             |
| c) Otros activos corrientes (+/-).  | 7           | (1.470,67)             |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).  | 12          | 3.103.216,15           |
| <b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>                 |             | <b>(1.993.567,57)</b>  |
| a) Pagos de intereses (-).  | 10, 12 y 14 | (1.991.609,97)         |
| c) Cobros de intereses (+).   | 7, 11 y 14  | 42.405,86              |
| d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+).                                | 13          | (44.363,46)            |
| <b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4+)</b>    |             | <b>7.288.717,48</b>    |
| <b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                          |             |                        |
| <b>6. Pagos por inversiones (-).</b>  |             | <b>(24.818.141,52)</b> |
| f) Inversiones inmobiliarias.   | 6           | (24.247.413,13)        |
| g) Otros activos financieros.   | 7           | (570.728,39)           |
| <b>7. Cobros por desinversiones (+).</b>  |             | <b>15.909.209,15</b>   |
| f) Inversiones inmobiliarias.   | 6           | 14.759.771,85          |
| g) Otros activos financieros.   | 7           | 1.149.437,30           |
| <b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>                    |             | <b>(8.908.932,37)</b>  |
| <b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>                       |             |                        |
| <b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>                              | 9           | <b>54.851,79</b>       |
| c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio de la sociedad dominante.         |             | (63.437,44)            |
| d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio de la sociedad dominante.         |             | 118.289,23             |
| <b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>                      |             | <b>12.971.327,05</b>   |
| a) Emisión  |             | 17.685.505,90          |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+).   | 12          | 17.104.353,23          |
| 4. Otras Deudas(+).   | 12          | 581.152,67             |
| b) Devolución y amortización de   |             | (4.714.178,85)         |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-).   | 12          | (4.705.189,05)         |
| 3. Otras deudas (-).  | 12          | (8.989,80)             |
| <b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.</b> |             | <b>(4.133.768,79)</b>  |
| a) Dividendos (-).  | 3           | (4.133.768,79)         |
| <b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11+)</b>    |             | <b>8.892.410,05</b>    |
| <b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D+)</b>   |             | <b>7.272.195,16</b>    |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio                                     | 8           | 12.286.718,18          |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.                                       | 8           | 19.558.913,34          |

## ÍNDICE

|   |    |
|---|----|
| 1. Actividad y sociedades del Grupo .....   | 7  |
| 1.1. Sociedad Dominante .....   | 7  |
| 1.2. Entidades dependientes .....   | 8  |
| 1.3. Régimen SOCIMI.....  | 8  |
| 2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas .....                    | 11 |
| 2.1. Imagen fiel.....   | 11 |
| 2.2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.....         | 11 |
| 2.3. Comparación de la información.....   | 13 |
| 2.4. Cambios de criterios contables.....  | 13 |
| 2.5 Fondo de maniobra.....  | 13 |
| 3. Aplicación de resultados.....  | 13 |
| 4. Normas de registro y valoración.....   | 15 |
| 4.1. Sociedades dependientes.....   | 15 |
| 4.2. Inmovilizado intangible.....   | 18 |
| 4.3. Inversiones inmobiliarias.....   | 19 |
| 4.4. Instrumentos financieros.....  | 20 |
| 4.5. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables .....                  | 29 |
| 4.6. Impuestos sobre beneficios.....  | 30 |
| 4.7. Ingresos y gastos.....   | 32 |
| 4.8. Provisiones y contingencias.....   | 33 |
| 4.9. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal..... | 33 |
| 4.10. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.....                               | 34 |
| 4.11. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.....               | 34 |
| 4.12. Combinaciones de negocios.....  | 35 |
| 4.13. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente.....                     | 35 |
| 4.14. Información medioambiental.....   | 36 |
| 4.15. Estado de flujos de efectivo consolidados.....                                  | 36 |

|   |    |
|---|----|
| 4.16. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros. ....   | 36 |
| 5. Inmovilizado intangible.....   | 39 |
| 6. Inversiones inmobiliarias .....  | 40 |
| 7. Activos financieros.....   | 42 |
| 8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....  | 46 |
| 9. Fondos propios .....   | 46 |
| 10. Ajustes por cambio de valor.....  | 48 |
| 11. Subvenciones, donaciones y legados .....  | 49 |
| 12. Pasivos financieros .....   | 50 |
| 13. Situación fiscal .....  | 53 |
| 14. Ingresos y Gastos.....  | 56 |
| 15. Administradores y alta dirección .....  | 57 |
| 16. Otra información .....  | 59 |
| 17. Información sobre medio ambiente .....  | 59 |
| 18. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional<br>tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio ..... | 60 |
| 19. Información segmentada.....   | 61 |
| 20. Hechos posteriores. ....  | 61 |
| 21. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 .....  | 61 |



## MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

### 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.

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 31 de diciembre de 2024, Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo Vitruvio (en adelante, el Grupo), formado por la sociedad dependiente Marco Residencial, S.L.U.

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

- a) *Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.*
- b) *Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar de distribución de beneficios.*
- c) *Tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios y de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley de SOCIMI.*
- d) *Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC.*
- e) *La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de*

*la Sociedad Dominante en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.*

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

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

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

### 1.2. Entidades dependientes

De conformidad con los criterios del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, a continuación, se detalla la información relacionada con la sociedad dependiente que compone el Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como el método aplicado para su consolidación:

| Sociedad                  | País   | Objeto social | Fecha de adquisición / constitución | Valor partic. (Euros) | % partic. | Método de consolidación | Auditada |
|---------------------------|--------|---------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------|-------------------------|----------|
| Marco Residencial, S.L.U. | España | (*)           | 22/02/2024                          | 7.445.138             | 100%      | Global                  | No (**)  |

(\*) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.

(\*\*) Los EEF han sido revisados por Forvis Mazars Auditores, S.L.P. a efectos de la auditoría de las CCAA consolidadas 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., la cual dispone de 71 fincas destinadas al alquiler, adquiridas en el primer semestre de este ejercicio.

### 1.3. Régimen SOCIMI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *2.1. Imagen fiel.*

Las cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2024 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 las cuentas anuales consolidadas (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y la presente memoria consolidada), se presentan en euros (excepto que se indique lo contrario), siendo el euro la moneda funcional de las sociedades de conforman el Grupo.

### *2.2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.*

Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en las presentes cuentas anuales consolidadas 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 estas cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas, 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”.

#### Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

- a) Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad del Grupo.
- b) Precios recientes en propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- c) Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

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

Así mismo, la sociedad dependiente Marco Residencial, S.L.U. dispone de 71 fincas destinadas al alquiler, adquiridas en el primer semestre de este ejercicio, cuyo valor de tasación asciende a 15.261.000 euros.

El experto valorador aplica los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición Red Book publicada en noviembre de 2021 y efectiva desde el 31 de enero de 2022 “RICS Valuation - Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards”.

#### Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección del Grupo determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias, apoyado en informes de expertos independientes.

Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar ingresos. El Grupo revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

### 2.3. Comparación de la información.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Dominante no 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, las correspondientes al período anterior, ya que el Grupo se ha formado con fecha 22 de febrero de 2024.

### 2.4. Cambios de criterios contables.

Durante el período anual cerrado el 31 de diciembre de 2024 se han aplicado de forma uniforme los criterios contables aplicables a las sociedades que conforman el Grupo.

### 2.5 Fondo de maniobra

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo cuenta con un fondo de maniobra positivo por importe de 11.157.918,79 euros. Este fondo de maniobra positivo, junto con las pólizas de crédito con saldo no dispuesto, permitirá al Grupo hacer frente a sus obligaciones a corto plazo (Nota 12). Por ello, los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

## 3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, que será sometida a la aprobación de la Junta General de la Sociedad Dominante, es la siguiente:

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

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

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

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

#### Devolución prima de emisión

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

#### Dividendos a cuenta y dividendos a cargo del resultado

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la reunión celebrada el 21 de septiembre de 2023 acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023 por importe de 0,105 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 964.318,48 euros. Este dividendo a cuenta del ejercicio 2023 fue aplicado con la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2023 en la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de junio de 2024.

Posteriormente, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la reunión celebrada el 14 de febrero de 2024 ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023 por importe de 0,1125 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 1.033.320,44 euros. Este dividendo a cuenta del ejercicio 2023 fue aplicado con la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2023 en la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de junio de 2024.

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

Así mismo, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la reunión celebrada el 22 de octubre de 2024 ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importe de 0,1125 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 1.033.731.45 euros.

Por último, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la reunión celebrada el 20 de febrero de 2025 ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importe de 0,12 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 1.151.064,36 euros.

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, información incluida en las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2024.

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

##### *4.1. Sociedades dependientes.*

###### a) Adquisición de control

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

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente

que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

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

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

#### b) Métodos de consolidación

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

1. Homogeneización temporal. Las cuentas consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.
2. Homogeneización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.
3. Agregación. Las diferentes partidas de las cuentas individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.
4. Eliminación inversión-patrimonio neto. Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad Dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones,

generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la Sociedad Dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

5. Participación de socios externos. La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.
6. Eliminaciones de partidas intragrupo. Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

c) Pérdida de control

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

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

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

#### *4.2. Inmovilizado intangible.*

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

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

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

#### Concesiones administrativas

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

#### Fondo de Comercio

Este epígrafe del balance consolidado adjunto recoge el valor del fondo de comercio adquirido en la combinación de negocios de las fusiones por absorción de Brumana, S.A. y Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A.

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

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

El fondo de comercio se amortiza en 10 años. Adicionalmente, se revisa anualmente para analizar las posibles pérdidas por deterioro de valor, registrándose en el balance a su valor de coste menos la amortización y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

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

#### *4.3. Inversiones inmobiliarias.*

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

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

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, más las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra y los costes necesarios para su adquisición.

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

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

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

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

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

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

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

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

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

#### *4.4. Instrumentos financieros.*

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

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes;
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;

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

b) Pasivos financieros:

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

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

#### 4.4.1. Activos financieros

##### Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

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

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

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

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

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

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

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

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

### Fianzas

El Grupo ha recibido de los arrendatarios las correspondientes fianzas por un importe equivalente a dos meses de renta, en caso de que el arrendamiento sea para uso distinto de vivienda, o de un mes si el arrendamiento es para uso de vivienda. Siguiendo la normativa en vigor, estas fianzas se depositan en el organismo autonómico correspondiente, en el caso de que existiese. En la Comunidad de Madrid, el Grupo está adscrito al Régimen Concertado, por el cual tiene que depositar el 90% de las fianzas adscritas a dicho régimen especial y no el 100% como sucede en las fianzas depositadas en Régimen General. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance consolidado adjunto las fianzas recibidas de arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance consolidado aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas. La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estas cuentas anuales consolidadas, en consecuencia, las fianzas no se actualizan.

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

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

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

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable

de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

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

#### Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado (al mantenerse en un modelo de gestión que incluye tanto mantener el activo con el objetivo de percibir los flujos de efectivo como su venta).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

#### Deterioro de valor e incobrabilidad de activos financieros

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

a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

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

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

Para los activos financieros a coste, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

#### Baja de activos financieros

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

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

Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### 4.4.2. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasificarán como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar

efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

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

#### Pasivos financieros a coste amortizado

El Grupo clasificará todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado.
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

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

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

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

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

### Fianzas recibidas

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

### Baja y modificaciones de pasivos financieros

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

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

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recogerá asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

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

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

#### 4.4.3. Instrumentos de patrimonio propio

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

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

#### 4.4.4. Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

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

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

#### 4.5. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

Las actividades del Grupo le exponen a los riesgos financieros derivados fundamentalmente de las variaciones de los tipos de interés. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de permutas financieras. El Grupo no utiliza instrumentos financieros derivados con fines especulativos, con independencia de que en determinados casos pudieran no cumplirse las condiciones para poder aplicar la contabilidad de cobertura.

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

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

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

- 2) El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

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

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

#### *4.6. Impuestos sobre beneficios.*

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

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

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

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

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

solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que el Grupo vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

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

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

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

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

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

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

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

rentas acogidas al período de reinversión. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

#### *4.7. Ingresos y gastos.*

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

##### Ingresos por ventas

El Grupo reconocerá los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

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

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

##### Gastos

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

#### Ingresos y gastos por intereses y conceptos similares

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

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

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

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

- Provisiones: obligaciones existentes a la fecha de cierre surgidas como consecuencia de sucesos pasados, sobre los que existe incertidumbre en cuanto a su cuantía o vencimiento pero de las que es probable que puedan derivarse perjuicios patrimoniales para el Grupo y el importe de la deuda correspondiente se puede estimar de manera fiable.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran o no, uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control del Grupo y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

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

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

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

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

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

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser

intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de 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.

#### *4.14. Información medioambiental.*

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

#### *4.15. Estado de flujos de efectivo consolidados.*

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas del Grupo así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

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

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

#### 4.16.1 Riesgo de crédito

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

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

|                                       | <b>31.12.2024</b>   |
|---------------------------------------|---------------------|
| Inversiones financieras a largo plazo | 4.962.611,65        |
| Inversiones financieras a corto plazo | 484.680,82          |
| Deudores comerciales                  | 353.616,85          |
| Otros deudores                        | 79.446,79           |
| <b>Total</b>                          | <b>5.880.356,11</b> |

#### *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 31 de diciembre de 2024 no ha habido ningún retraso de cuantía significativa en el pago de los arrendamientos de los inmuebles, que no estuviera garantizado mediante aval u otros tipos de garantías, bonificaciones o aplazamientos.

#### *Actividades de inversión*

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

#### 4.16.2 Riesgo de mercado

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



### *Riesgo de tipo de interés*

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

El Grupo tiene suscritos contratos de permuta de tipos para mitigar el riesgo de tipo de interés (Nota 12), además de algunos contratos de préstamos a tipo fijo (32%).

### *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 del pendiente de cobro.

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 31 de diciembre de 2024 es del 14,22% y el endeudamiento neto para el Grupo es del 16,30%.

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

### 4.16.4 Riesgo fiscal

Tal como se menciona en la Nota 4.6, las sociedades que conforman el Grupo están acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Según lo establecido en el art. 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio,

debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que los accionistas no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, calculado siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, la Sociedad Dominante no estaría cumpliendo con la misma, y, por tanto, se vería en la obligación de tributar bajo el régimen fiscal general, no siendo aplicable el de las SOCIMI.

## 5. Inmovilizado intangible

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2024 incluidos en este epígrafe del balance consolidado adjunto han sido los siguientes:

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

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

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

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

### Correcciones valorativas por deterioro

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

## 6. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2024 incluidos en este epígrafe del balance consolidado adjunto han sido los siguientes:

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

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

Mientras que, por parte de la sociedad dependiente Marco Residencial, S.L.U., ha tenido lugar la inversión de 70 fincas, por importe de 13.459.000 euros, subrogándose en préstamos hipotecarios por importe de 824.723,13 euros.

La venta de los inmuebles vendidos durante el ejercicio 2024 han generado un beneficio total por importe de 744.290,54 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.

Todos los inmuebles vendidos en el ejercicio 2024 han cumplido con el periodo de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años, por lo que no se ha requerido ningún tipo de regularización a efectos del impuesto sobre sociedades, a excepción de las plusvalías/minusvalías fiscales que se habrían generado con anterioridad a la aplicación del régimen SOCIMI (Nota 13).

Como consecuencia de la aplicación del régimen de neutralidad fiscal en la fecha de adquisición de

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

Determinadas inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas, cuyos valores netos contables ascienden a 118.932.328,50 y 1.443.782,73 euros, respectivamente, están en garantía hipotecaria de diversos préstamos concedidos por entidades financieras cuyo importe adeudado a 31 de diciembre de 2024 asciende al total de deuda financiera de 52.239.840,11 euros.

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

#### Contratos de arrendamientos

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

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

| <b>Euros</b>           | <b>31.12.2024</b>    |
|------------------------|----------------------|
| Hasta un año           | 9.399.559,35         |
| Entre uno y cinco años | 27.542.408,46        |
| Más de cinco años      | 22.993.073,84        |
| <b>Total</b>           | <b>59.935.041,65</b> |

#### Correcciones valorativas por deterioro

En base al valor obtenido en las tasaciones realizadas por experto independiente, el Grupo ha registrado en el ejercicio 2024 deterioros de valor de los activos inmobiliarios por importe de 410.363,87 euros, así como reversiones de deterioro por valor 919.389,49 euros, lo que genera una reversión de deterioro neto de 509.025,62 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 ejercicio por importe de 1.247.787,90. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen deterioros adicionales en las diferentes inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2024.

#### Tributos

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

## Seguros

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

## Compromisos firmes de compra y venta de inmuebles

El Grupo tiene compromisos firmes de venta de dos locales comerciales situados en Madrid (Nota 20).

## **7. Activos financieros**

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

| Activos financieros a largo plazo |   | Clases                     |                             |                     |
|-----------------------------------|---|----------------------------|-----------------------------|---------------------|
|                                   |   | Instrumentos de patrimonio | Créditos, derivados y otros | Total               |
|                                   |   | 31.12.2024                 | 31.12.2024                  | 31.12.2024          |
| <b>Categorías</b>                 | Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto | 600.000,00                 | 278.094,57                  | 878.094,57          |
|                                   | Activos financieros a coste amortizado                                  | -                          | 3.555.973,00                | 3.555.973,00        |
|                                   | Activos financieros a coste amortizado - Fianzas                        | -                          | 1.128.544,08                | 1.128.544,08        |
|                                   | <b>Total</b>  | <b>600.000,00</b>          | <b>4.962.611,65</b>         | <b>5.562.611,65</b> |

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

| Activos financieros a corto plazo |   | Clases                     |                             |                     |
|-----------------------------------|---|----------------------------|-----------------------------|---------------------|
|                                   |   | Instrumentos de patrimonio | Créditos, derivados y otros | Total               |
|                                   |   | 31.12.2024                 | 31.12.2024                  | 31.12.2024          |
| <b>Categorías</b>                 | Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. | 85.593,54                  | -                           | 85.593,54           |
|                                   | Activos financieros a coste amortizado  | -                          | 917.744,46                  | 917.744,46          |
|                                   | <b>Total</b>  | <b>85.593,54</b>           | <b>917.744,46</b>           | <b>1.003.338,00</b> |

## Otras inversiones en Instrumentos de patrimonio

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

La Sociedad Dominante tomó en noviembre de 2021 su primera iniciativa relacionada con políticas Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG o ESG por sus siglas en inglés) con la entrada por 300.000 euros en el capital de Primero H Activos, S.L. La SOCIMI adquiere viviendas granulares (nunca edificios) para alquilarlos a fundaciones y ONGs que luchan contra el sinhogarismo en España, siendo esas organizaciones las que proporcionan la vivienda a la persona o familia sin hogar para que salga de los albergues públicos o, directamente, de la calle. ASOCIMI, donde la

Sociedad Dominante ostenta la Vicepresidencia y es fundadora de la asociación, ha liderado esta iniciativa.

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

| Denominación                                | Ejercicio | % part. | Capital   | Reservas | Rdo. Explotación | Rdo. Ejercicio | Total Patrimonio Neto | Valor participación |
|---|-----------|---------|-----------|----------|------------------|----------------|-----------------------|---------------------|
| Primero H Inversión Social SOCIMI S.A. (**) | 2.024     | 6,00%   | 5.000.000 | (9.178)  | (23.845)         | (22.285)       | 4.889.688             | 300.000             |
| Primero H Inversión Social SOCIMI S.A. (*)  | 2.023     | 21,07%  | 1.423.591 | (8.338)  | (56.315)         | (56.315)       | 1.336.455             | 300.000             |

(\*) Datos extraídos de las CCAA auditadas por E&Y del ejercicio terminado a 31.12.2023.

(\*\*) Datos extraídos de las CCAA no auditadas del ejercicio terminado a 31.12.2024.

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

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

#### **Participación en Techo Hogar SOCIMI, S.L.**

Con fecha 24 de julio de 2023 se formalizó en escritura pública la participación de la Sociedad Dominante en el capital social de Techo Hogar SOCIMI, S.L., asumiendo 300.000 nuevas participaciones sociales de 1 euros de valor cada una de ellas, totalmente desembolsadas. Techo Hogar SOCIMI ha realizado ampliaciones de capital en los años 2023 y 2024, a las que la Sociedad Dominante no ha acudido, reduciéndose así su participación hasta un 0,31% en la actualidad, tras la última ampliación de capital en noviembre de 2024.

| Denominación             | Domicilio                            | Actividad   |
|--------------------------|--------------------------------------|---|
| Techo Hogar SOCIMI, S.L. | C/ Puenteareas, 18<br>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. (*) | 2.024     | 0,76%   | 39.299.399,00 | (1.044,02) | 535.717,73       | 625.515,48     | 40.187.300,31         | 300.000,00          |

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

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

### Créditos, derivados y otros

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

|  | <b>31.12.2024</b>   |
|--|---------------------|
| <b>Inversiones a largo plazo</b>   |                     |
| Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)                              | 966.474,86          |
| Fondo de reserva préstamo Santander (Nota 12)                              | 2.589.498,14        |
| Depósitos y fianzas  | 1.128.544,08        |
| Activos por derivados financieros a largo plazo, instrumentos de cobertura | 278.094,57          |
| <b>Total</b>   | <b>4.962.611,65</b> |
| <b>Inversiones a corto plazo</b>   |                     |
| Clientes y deudores  | 433.063,64          |
| Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)                              | 126.181,52          |
| Fondo de reserva préstamo Santander (Nota 12)                              | 223.530,55          |
| Depósitos y fianzas  | 90.200,00           |
| Otros activos financieros  | 44.768,75           |
| <b>Total</b>   | <b>917.744,46</b>   |

### Activo financiero Parla

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

El activo financiero de Parla genera un tipo de interés efectivo resultado de actualizar las rentas futuras a cobrar de la AVS al valor de adquisición del activo que ascendió a 3.865.880,88 euros. Los intereses devengados por este activo financiero el 31 de diciembre de 2024, registrados en el

epígrafe de ingresos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, han ascendido a 27.776,83 euros. El detalle del movimiento de estos activos durante el ejercicio 2024 es el siguiente:

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

### Depósitos y fianzas

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

|                     | 01.01.2024          | Altas            | Bajas               | 31.12.2024          |
|---------------------|---------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| Depósitos y fianzas | 1.356.155,44        | 87.970,74        | (225.382,10)        | 1.218.744,08        |
| <b>Total</b>        | <b>1.356.155,44</b> | <b>87.970,74</b> | <b>(225.382,10)</b> | <b>1.218.744,08</b> |

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

### Clasificación por vencimientos

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

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

### 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:

| <b>Provisión clientes de dudoso cobro</b> | <b>31.12.2024</b> |
|---|-------------------|
| <b>Saldo inicial</b>                      | <b>91.195,90</b>  |
| Dotación                                  | 281.516,18        |
| Aplicación / Incobrable                   | (194.802,97)      |
| Reversión                                 | (129.236,59)      |
| <b>Saldo final</b>                        | <b>48.672,52</b>  |

A fecha 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha registrado el deterioro neto de clientes incobrables por importe de 152.279,59 euros en el epígrafe “Otros gastos de explotación - Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

|                               | <b>31.12.2024</b>    |
|-------------------------------|----------------------|
| Efectivo en caja              | 1.340,98             |
| Cuentas corrientes a la vista | 19.557.572,36        |
| <b>Total</b>                  | <b>19.558.913,34</b> |

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

Este epígrafe recoge el saldo deudor de una póliza de crédito por importe de 10.441.498,80 euros.

### **9. Fondos propios**

#### Capital suscrito

El capital de la Sociedad Dominante asciende a 92.038.290 euros y está compuesto por 9.203.829 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, que se encuentra totalmente suscrito y desembolsado a cierre del ejercicio. Todas las acciones están admitidas a cotización en el BME MTF Growth.

A fecha de 31 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante tiene 716 accionistas.

A fecha de 31 de diciembre de 2024 en la Sociedad Dominante sólo hay un accionista que supera el 5%, Onchena, S.L.U. con el 5,52% del accionariado.

Al 31 de diciembre de 2024 los Administradores de la Sociedad Dominante cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 1% son los siguientes:

| Nombre y apellidos        | % Part. Capital | Nº acciones    |
|---------------------------|-----------------|----------------|
| Onchena, S.L.U.           | 5,52%           | 507.700        |
| Torrealba y Bezares, S.L. | 2,84%           | 261.355        |
| <b>Total</b>              | <b>8,36%</b>    | <b>769.055</b> |

Tal como se dispone en el artículo 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, las sociedades que se encuentren reguladas bajo la norma anterior deberán contar con un capital mínimo de 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2024 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 las cuentas anuales consolidadas se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante el período de 2024 en este subepígrafe del balance consolidado adjunto. A continuación, se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

|                      | 01.01.2024          | Distribución resultado | Operaciones acciones propias | 31.12.2024          |
|----------------------|---------------------|------------------------|------------------------------|---------------------|
| Reserva legal        | 1.124.509,72        | 336.744,88             | -                            | 1.461.254,60        |
| Reservas voluntarias | 38.793,30           | -                      | 25.461,63                    | 64.254,93           |
| <b>Total</b>         | <b>1.163.303,02</b> | <b>336.744,88</b>      | <b>25.461,63</b>             | <b>1.525.509,53</b> |

### 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.

#### Prima de emisión

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

|                  | <b>01.01.2024</b> | <b>Devolución</b> | <b>31.12.2024</b> |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Prima de emisión | 14.499.251,70     | (1.033.651,91)    | 13.465.599,79     |

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

#### Acciones propias

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

|                              | <b>Número de acciones</b> | <b>Euros</b>      | <b>Precio medio</b> | <b>% capital</b> |
|------------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| <b>A 1 de enero de 2024</b>  | <b>19.028</b>             | <b>246.902,16</b> | <b>12,976</b>       | <b>0,21%</b>     |
| Adquisiciones                | 2.747                     | 63.437,44         | 23,093              | 0,03%            |
| Enajenaciones                | (6.670)                   | (92.827,60)       | 13,917              | -0,07%           |
| <b>A 30 de junio de 2024</b> | <b>15.105</b>             | <b>217.512,00</b> | <b>14,400</b>       | <b>0,16%</b>     |

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

El resultado del ejercicio 2024 obtenido en las transacciones de acciones propias por la Sociedad Dominante ascendió a un beneficio de 25.461,63 euros, que se ha registrado en el epígrafe “Otras Reservas” del Patrimonio Neto.

## **10. Ajustes por cambio de valor**

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

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

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

### 11. Subvenciones, donaciones y legados

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

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

En el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria aparejada al mismo, conferido por la Agencia de la Vivienda Social (AVS), anteriormente el IVIMA, cuya propiedad ha sido transferida a dicho organismo al final del plazo de arrendamiento en junio de 2024. Este derecho estaba gravado con una hipoteca para garantizar un préstamo frente al Banco Santander con vencimiento en julio de 2033 (Nota 12). A su vez el préstamo con el Banco Santander tiene ligado una subvención por parte del Ministerio de Fomento por el 40% de las cuotas a pagar del préstamo con el Banco Santander. El importe registrado en el patrimonio neto bajo el epígrafe de "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" se corresponde con el 40% del principal a pagar en las cuotas del préstamo con el Banco Santander. En este ejercicio 2024 la Sociedad Dominante ha decidido 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 que ha reconocido 652.336,18 euros de subvención directamente en el patrimonio neto consolidado. En el ejercicio 2024 el ingreso por subvención ascendió a 135.232,84 euros, registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación – Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio". El ingreso por subvención se va imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada hasta el vencimiento del préstamo. Adicionalmente, los intereses subvencionados por el Ministerio de Fomento ascendieron a 39.002,25 euros en 2024, 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 31.12.2024     |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Deudas con entidades de crédito</b>                |                      |                      |                      |
| Préstamos hipotecarios                                | 45.762.786,82        | 3.745.289,96         | 49.508.076,78        |
| Préstamo ligado activo financiero Parla               | 2.456.569,98         | 275.070,93           | 2.731.640,91         |
| Saldo dispuesto pólizas de crédito                    | -                    | 122,42               | 122,42               |
| <b>Otros pasivos financieros</b>                      |                      |                      |                      |
| Depósitos y fianzas                                   | 2.035.137,31         | -                    | 2.035.137,31         |
| Otros   | 182.832,00           | 25.955,70            | 208.787,70           |
| <b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> | -                    | 2.097.079,66         | 2.097.079,66         |
| <b>Total</b>  | <b>50.437.326,11</b> | <b>6.143.518,67</b>  | <b>56.580.844,78</b> |

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

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

- Préstamo concedido por Bankinter en mayo de 2016 por un principal de 9 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal desde junio de 2020 hasta junio de 2021, con amortización mensual hasta mayo de 2032 y con un tipo variable referenciado al Euribor a 12 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en el ejercicio 2024 ascienden a 366.793,80 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo grava el inmueble situado en la calle Sagasta 24 (Madrid). Adicionalmente se han pignorado los créditos derivados de rentas de alquiler.
- 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 el ejercicio 2024 ascienden a 119.775,84 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo grava el inmueble situado en la calle Goya 5-7 (Madrid).
- Préstamo concedido por Abanca: tras la fusión de la absorbida Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., en el balance de la Sociedad Dominante se integraron diversos préstamos los cuales fueron refinanciados con fecha 30 de noviembre de 2017 con un único préstamo con la entidad Abanca. El importe de principal del nuevo préstamo asciende a 19 millones de euros, con un período de carencia de pago del principal desde junio de 2020 hasta junio de 2021, con amortizaciones mensuales hasta diciembre de 2032 y un tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR a 12 meses más 1 punto porcentual. Los intereses devengados en el ejercicio 2024 ascienden a 640.321,57 euros. La garantía

hipotecaria de este préstamo corresponde a varios inmuebles situados en Madrid, Vizcaya, Badajoz, Orense y Palencia.

- Préstamos procedentes de la fusión con ÚNICA (14,4 millones de euros): préstamos hipotecarios firmados con diversas entidades de crédito de reconocido prestigio (Caixa Bank, Laboral Kutxa, Sabadell y Bankinter), los cuales se concedieron desde el ejercicio 2015 y con vencimiento a partir del ejercicio 2030. Estos préstamos están garantizados con prácticamente la totalidad de los locales procedentes de la fusión con ÚNICA. Los tipos de interés que han devengado los préstamos anteriores en el ejercicio 2024 han oscilado entre el 1,5% y 5,77%, habiéndose devengado un importe por gasto por intereses de 374.498,47 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 2024 ascienden a 155.443,68 euros. 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 2024 ascienden a 235.800,19 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo grava un inmueble situado en Parque Comercial Río Norte de Alcobendas (Madrid).
- Préstamo concedido por Abanca en octubre de 2024 por un principal de 6 millones de euros, con amortización mensual con vencimiento en 2032 y con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1.50 puntos porcentuales. Los intereses devengados en 2024 ascienden a 34.200 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo grava tres inmuebles situados en la calle Magallanes, 3, en la calle Goya, 7, y en la calle Goya 5, todos ellos en Madrid.
- Préstamo subrogado el 5 de abril de 2024 de 824.723,13 euros, concedido por Laboral Kutxa, procedente de la compra de 4 inmuebles situados en calle del Gobernador (Madrid), calle del Marqués de Mondéjar (Madrid), calle Suero de Quiñones (Madrid) y calle Puerto Rico (Madrid), propiedad de Marco Residencial, 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 ejercicio 2024 ascienden a 28.452,62 euros.
- 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 ejercicio 2024

ascienden a 39.476,12 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo grava 30 inmuebles propiedad de Marco Residencial.

- Préstamo concedido por el Banco Santander en julio de 2024 por un principal de 3.487.115 euros, con amortización mensual con vencimiento en 2039 y con un tipo de interés anual fijo de 4,803% durante los 12 primeros meses y con carácter variable a partir de ese momento. Los intereses devengados en el ejercicio 2024 ascienden a 69.252,94 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo grava 36 inmuebles propiedad de Marco Residencial.

#### Préstamo ligado al activo financiero Parla

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

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

#### Póliza de crédito con entidades financieras

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

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

#### 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<br>31.12.2024 | Interés variable | Interés fijo | Elemento cubierto | Vencimiento |
|--------------------------------|----------------------|-------------------------------|------------------|--------------|-------------------|-------------|
| Cobertura de flujos<br>Permuta | 19.000.000,00        | 278.094,57                    | Euribor 12M      | 0,90%        | Préstamo Abanca   | 01/12/2026  |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>19.000.000,00</b> | <b>278.094,57</b>             |                  |              |                   |             |

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

## **13. Situación fiscal**

### Saldos con Administraciones Públicas

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

|   | No Corriente        | Corriente           | 31.12.2024          |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| <u>Acreedora</u>  |                     |                     |                     |
| Pasivos por impuesto diferido                           | 3.448.725,55        | -                   | <b>3.448.725,55</b> |
| Pasivos por impuesto corriente                          | -                   | 1.406.985,71        | <b>1.406.985,71</b> |
| Hacienda Pública, acreedora por IVA                     | -                   | 1.851.741,40        | <b>1.851.741,40</b> |
| Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas | -                   | 3.557,44            | <b>3.557,44</b>     |
| Organismos de la Seguridad Social, acreedores           | -                   | -                   | -                   |
| <b>Total</b>  | <b>3.448.725,55</b> | <b>3.262.284,55</b> | <b>6.711.010,10</b> |

### Situación fiscal:

A 31 de diciembre de 2024, se encuentran abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación al Grupo por sus actividades.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos y estiman que, no sería necesario registrar pasivos en las cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas.

#### 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 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:

|   | <b>2.024</b>         |
|---|----------------------|
| <b>Ingresos y gastos del ejercicio</b>            | <b>4.405.591,83</b>  |
| Impuesto sobre sociedades                         | (694.737,11)         |
| <b>Diferencias permanentes</b>                    | <b>7.336.603,08</b>  |
| Amortización fondo de comercio no deducible       | 127.415,76           |
| Renta fiscal vs renta contable venta inmuebles    | 7.183.725,69         |
| Ajustes reservas operaciones con acciones propias | 25.461,63            |
| <b>Diferencias temporarias</b>                    | <b>(292.148,25)</b>  |
| Diferencias entre amortización contable y fiscal  | 307.975,87           |
| Deterioro valor clientes                          | (81.779,89)          |
| Deterioro de valor inversiones inmobiliarias      | (518.344,23)         |
| <b>Base imponible (resultado fiscal)</b>          | <b>10.755.309,55</b> |
| <b>Base imponible tributable al 0%</b>            | <b>4.973.504,27</b>  |
| <b>Base imponible tributable al 25%</b>           | <b>5.781.805,28</b>  |
| <b>Cuota líquida (0%)</b>                         | <b>-</b>             |
| <b>Cuota líquida (25%)</b>                        | <b>1.445.451,32</b>  |
| Pagos a cuenta realizados                         | (38.465,61)          |
| <b>Importe a ingresar (Devolver)</b>              | <b>1.406.985,71</b>  |

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

|  |                     |
|--|---------------------|
|  | <b>2.024</b>        |
| <b>Cuota líquida</b>                                   | <b>1.445.451,32</b> |
| Variación impuestos diferidos                          | (2.140.188,43)      |
| <b>Beneficio (gasto) por impuesto sobre sociedades</b> | <b>(694.737,11)</b> |

La cuota líquida a pagar en 2024 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 la Sociedad Dominante a través de diversas operaciones de reestructuración acogidas al régimen especial de neutralidad. Como consecuencia de ello, se producen asimetrías entre el valor contable de los activos y su valor fiscal, de tal forma que las plusvalías o minusvalías contables y fiscales generadas en la venta de los mismos no son coincidentes.

El ingreso por la variación del impuesto diferido corresponde a la reversión del pasivo por impuesto diferido registrado con la fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A. y de Fidelges, S.L.

#### Activos y pasivos por impuesto diferido

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

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

Adicionalmente en el ejercicio 2020, la Sociedad Dominante registró con la fusión por absorción de Fidelges, S.L. un pasivo por impuesto diferido correspondiente a la diferencia entre los valores contables de los inmuebles recibidos en la fusión por absorción de Fidelges, S.L. y su valor fiscal. En aplicación del artículo 12 de la Ley 11/2009, para la cuantificación del pasivo por impuesto diferido se ha tenido en cuenta el criterio de imputación lineal de la plusvalía establecido en dicho

artículo y el tipo impositivo general vigente a 31 de diciembre de 2019, pues los activos de Fidelges, S.L. pasaron al régimen especial SOCIMI con fecha 1 de enero de 2020.

La composición y movimiento de estos epígrafes del balance adjunto en el ejercicio de 2024 es el siguiente:

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

#### 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                   | 2.024               |
|----------------------------|---------------------|
| Arrendamiento de inmuebles | 9.269.565,98        |
| Refacturación de cargas    | 583.678,60          |
| <b>Totales</b>             | <b>9.853.244,58</b> |

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 2024 adjunta es la siguiente:

| CARGAS SOCIALES                        | 2.024            |
|--|------------------|
| Seguridad social a cargo de la empresa | 40.063,94        |
| <b>Totales</b>                         | <b>40.063,94</b> |

##### Servicios exteriores

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo 2024 adjunta es la siguiente:

| <b>SERVICIOS EXTERIORES</b>               | <b>2.024</b>        |
|---|---------------------|
| Arrendamientos                            | 136.042,56          |
| Mantenimiento y reparaciones              | 174.822,13          |
| Servicios de profesionales independientes | 2.122.824,84        |
| Prima de seguros                          | 60.974,64           |
| Servicios bancarios y similares           | 8.810,14            |
| Gastos de comunidad de propietarios       | 481.199,30          |
| Suministros                               | 202.191,84          |
| Otros gastos                              | 139.239,15          |
| <b>Totales</b>                            | <b>3.326.104,60</b> |

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:

|                               | <b>2.024</b>          |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Ingresos</b>               |                       |
| Intereses activos financieros | 73.050,61             |
| <b>Gastos</b>                 |                       |
| Intereses de deudas           | (2.069.766,51)        |
| <b>Total neto</b>             | <b>(1.996.715,90)</b> |

#### **15. Administradores y alta dirección**

Durante el ejercicio 2024 los Administradores de la Sociedad Dominante no tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad Dominante no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores.

La Sociedad Dominante tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración. La prima devengada en el período cerrado a 31 de diciembre de 2024 ha sido de 8.111,25 euros.

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

de alta dirección que no sean los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Otra información referente a los Administradores de la Sociedad Dominante

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

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

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

| Administrador   | Sociedad                           | Particip                     | Actividad                                      | Cargo                   |
|---|------------------------------------|------------------------------|--|-------------------------|
| Joaquín López-Chicheri Morales  | Abante Asesores S.A.               | 1%                           | Serv. financieros                              | Socio                   |
|   | Carte, S.A.                        | -                            | Inmobiliaria                                   | Admin. Único            |
|   | Marco Residencial S.L.U.           | -                            | Inmobiliaria                                   | Admin. Único            |
| Marta Campello  | Abante Asesores S.A.               | 1%                           | 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                                    | Admin. Único            |
| Jesús Martínez-Cabrera Peláez   | Carte, S.A.                        | 20%                          | Inmobiliaria                                   | Consejero               |
|   | Jess Liberty, S.L.                 | 99%                          | Promoción y alquiler                           | Admin. Único            |
| Torrealba y Bezares, S.L.<br>Representada en Vitruvio por<br>Eladio Bezares Munilla | Inmuebles Moisés, S.L.             | 100%                         | Alquiler de inmuebles                          | Presidente              |
|   | Parque Industrial La Red           | 20%                          | Promoción de terrenos e inmuebles industriales | Vocal                   |
| Onchena S.L.<br>Representada en Vitruvio por<br>Manuel Cerejo Trinidad              | Inversa Prime Socimi               | 6,5%                         | Inmobiliaria                                   | Consejero               |
|   | Torre Bizkaia, S.A.                | 50%                          | Alquiler de inmuebles                          | Consejero               |
| Manuel Cerejo Trinidad  | Onchena S.L.                       | -                            | Patrimonial                                    | Consejero               |
| Sandra Daza Silva   | Gesvalt Sociedad De Tasacion, S.A. | 42%                          | Serv.tasación y valoración                     | Vocal                   |
|   | Gesvalt Property Services, S.A.    | 25%                          | Consultoría inmobiliaria                       | Administrador solidario |
|   | Gesvalt Advisory Services, S.L.    | Indirecta                    | Consultoría inmobiliaria                       | Administrador solidario |
|   | Inmoseguros Tasacion, S.A.         | Indirecta                    | Serv.tasación y valoración                     | Vocal                   |
|   | (Pt) Gesvalt Premium, SA_NIPC      | Indirecta                    | Serv.tasación y valoración                     | Vice-Presidente         |
| Fundacion "Hogar Si"  | -                                  | Fundación sin ánimo de lucro | Patrón   |                         |

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:

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
|                                  | <b>2.024</b> |
| Trabajadores no cualificados     | 5,25         |
| <b>Total plantilla media (*)</b> | <b>5,25</b>  |

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

La distribución por sexos de la plantilla al final del ejercicio 2024, así como de los Administradores, es la siguiente:

|                         | <b>31.12.2024</b> |                |              |
|-------------------------|-------------------|----------------|--------------|
|                         | <b>Hombres</b>    | <b>Mujeres</b> | <b>Total</b> |
| Administradores         | 8                 | 2              | 10           |
| Personal no cualificado | 3                 | 2              | 5            |
| <b>Total plantilla</b>  | <b>11</b>         | <b>4</b>       | <b>15</b>    |

### Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados en el ejercicio 2024 por los servicios profesionales prestados por Forvis Mazars Auditores, S.L.P. han sido los siguientes:

|   |               |
|---|---------------|
|   | <b>2.024</b>  |
| Por servicios de auditoría                  | 45.900        |
| Por servicios relacionados con la auditoría | 18.000        |
| <b>Total</b>                                | <b>63.900</b> |

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios relacionados con la auditoría recoge los honorarios relativos a la revisión limitada del cierre semestral consolidado del ejercicio 2024.

## 17. Información sobre medio ambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medioambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2024.

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

BREEM es el método de evaluación y certificación de sostenibilidad de edificaciones más usado a nivel mundial. Este sistema mide, evalúa y pondera los niveles de sostenibilidad en las etapas de

diseño, ejecución y mantenimiento de distintos tipos de edificaciones, con el objetivo principal de mejorar el comportamiento medioambiental de los edificios, minimizando impactos.

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

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

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

|  |                       |
|--|-----------------------|
|  | <b>2.024</b>          |
|  | <b>Días</b>           |
| <b>Periodo medio de pago a proveedores</b>   | <b>10</b>             |
| Ratio de operaciones pagadas   | <b>11</b>             |
| Ratio de operaciones pendientes de pago  | <b>7</b>              |
|  |                       |
| Total pagos realizados   | 14.954.316,63         |
| Total pagos pendientes   | 874.294,19            |
| Importe pagado en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad   | 14.368.240,55         |
|  | <b>Nº de facturas</b> |
| Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad   | 2.551                 |
|  | <b>Porcentaje</b>     |
| Importe pagado en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el importe total de pagos a proveedores | 96,08%                |
| Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores   | 89,26%                |

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

## 19. Información segmentada

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

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
|                     | <b>2.024</b>        |
| Residencial         | 2.946.261,82        |
| Oficinas            | 2.319.941,71        |
| Locales comerciales | 3.736.719,22        |
| Industrial          | 850.321,83          |
| <b>Total</b>        | <b>9.853.244,58</b> |

## 20. Hechos posteriores.

Con fecha 14 de febrero de 2025 Vitruvio ha adquirido el 100% de la sociedad tenedora del Parque Comercial Las Rejas, ubicado en el noreste de Madrid.

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en la reunión celebrada el 20 de febrero de 2025 ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importe de 0,12 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 1.151.064,36 euros.

Además, la Sociedad Dominante ha vendido en el primer trimestre de 2025 un local comercial situado en Madrid.

Excepto por lo indicado en los párrafos precedentes, desde el cierre del ejercicio 2024 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de estas cuentas anuales consolidadas, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, la presente memoria consolidada del Grupo presenta la siguiente información en relación con el período anual cerrado a 31 de diciembre de 2024.

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 1.525.509,53 euros en su balance a 31 de

diciembre de 2024. Dichas reservas proceden íntegramente de resultados obtenidos bajo el régimen especial con tributación al 0% o de ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto con el siguiente detalle:

| <b>Período</b> | <b>Euros</b>        |
|----------------|---------------------|
| 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 | 25.461,63           |
| <b>Total</b>   | <b>1.525.509,53</b> |

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:

| <b>Ejercicio del que proceden los resultados</b> | <b>Euros</b> | <b>Fecha de acuerdo de distribución</b> | <b>Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden</b> |
|--|--------------|---|--|
| 2.014  | 18.918,06    | 24.03.2015                              | 0%   |
| 2.015  | 70.000,00    | 27.10.2015                              | 0%   |
| 2.015  | 152.494,15   | 02.02.2016                              | 0%   |
| 2.015  | 227.008,92   | 22.04.2016                              | 0%   |
| 2.016  | 118.051,83   | 29.07.2016                              | 0%   |
| 2.016  | 118.051,86   | 26.10.2016                              | 0%   |
| 2.016  | 118.945,44   | 07.02.2017                              | 0%   |
| 2.016  | 177.313,01   | 01.06.2017                              | 0%   |
| 2.017  | 57.600,73    | 25.07.2017                              | 0%   |
| 2.017  | 781.608,32   | 25.10.2017                              | 0%   |
| 2.017  | 174.907,06   | 06.02.2018                              | 0%   |
| 2.017  | 122,88       | 06.06.2018                              | 0%   |
| 2.018  | 29.679,70    | 06.02.2018                              | 0%   |
| 2.018  | 285.933,45   | 26.04.2018                              | 0%   |
| 2.018  | 285.905,80   | 25.07.2018                              | 0%   |
| 2.018  | 285.812,55   | 23.10.2018                              | 0%   |
| 2.018  | 285.896,35   | 20.02.2019                              | 0%   |
| 2.018  | 497.469,83   | 12.04.2019                              | 0%   |
| 2.018  | 3.199,05     | 04.06.2019                              | 0%   |
| 2.019  | 508.220,07   | 24.07.2019                              | 0%   |
| 2.019  | 508.032,14   | 24.10.2019                              | 0%   |
| 2.019  | 524.242,53   | 05.02.2020                              | 0%   |
| 2.019  | 748.365,50   | 26.03.2020                              | 0%   |
| 2.019  | 5.423,96     | 09.07.2020                              | 0%   |
| 2.021  | 817.277,00   | 04.05.2022                              | 0%   |
| 2.021  | 723.809,38   | 09.06.2022                              | 0%   |
| 2.022  | 817.528,80   | 03.11.2022                              | 0%   |
| 2.022  | 857.995,43   | 08.02.2023                              | 0%   |
| 2.022  | 652.934,27   | 19.04.2023                              | 0%   |
| 2.023  | 964.318,48   | 21.09.2023                              | 0%   |
| 2.023  | 1.033.320,44 | 14.02.2024                              | 0%   |
| 2.023  | 1.033.276,39 | 24.04.2024                              | 0%   |
| 2.024  | 1.033.731,45 | 22.10.2024                              | 0%   |
| 2.024  | 1.151.064,36 | 20.02.2025                              | 0%   |

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

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

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

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

## ANEXO I

| Tipología              | Localización   | Fecha adquisición | Finca  | Referencia catastral    |
|------------------------|--|-------------------|--------|-------------------------|
| Edificio residencial   | C/ Ayala, 101 (Madrid)                                   | 15.07.2014        | 6.753  | 3156611VK4735E0001AM    |
| Local comercial        | C/ Segovia, 8 (Madrid)                                   | 29.09.2014        | 55.623 | 9841204VK3794B0003GH    |
| Local comercial        | C/ Bravo Munillo, 174-176 y 178 (Madrid)                 | 25.03.2015        | 10.512 | 0685336VK4708F0004PT    |
| Edificio residencial   | C/ Sagasta, 24 (Madrid)                                  | 07.07.2015        | 1.214  | 0956201VK4705F0001DB    |
| Edificio de oficinas   | C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)                      | 11.05.2016        | 59.562 | 1265419VK4716E0060BR    |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Planta baja puerta 1 A    | 11.05.2016        | 74.716 | 1265419VK4716E0026ZT    |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Planta baja puerta 2 B    | 31.05.2018        | 74.718 | 1265419VK4716E0059XY    |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 2 puerta 2           | 11.05.2016        | 59.578 | 1265419VK4716E0063MU    |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 3 puerta 1           | 11.05.2016        | 59.590 | 1265419VK4716E0064QI    |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 3 puerta 2           | 11.05.2016        | 59.592 | 1265419VK4716E0065WO    |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 4 puerta 1           | 11.05.2016        | 59.604 | 1265419VK4716E0066EP    |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 4 puerta 2           | 11.05.2016        | 59.606 | 1265419VK4716E0067RA    |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 5 puerta 1           | 11.05.2016        | 59.618 | 1265419VK4716E0068TS    |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 5 puerta 2           | 11.05.2016        | 59.620 | 1265419VK4716E0069YD    |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 6 puerta 1           | 11.05.2016        | 59.632 | 1265419VK4716E0067RA    |
| Oficina                | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Piso 6 puerta 2           | 11.05.2016        | 59.634 | 1265419VK4716E0071TS    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 26                  | 11.05.2016        | 62.287 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 27                  | 11.05.2016        | 62.289 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 28                  | 11.05.2016        | 62.291 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 29                  | 11.05.2016        | 62.293 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 30                  | 11.05.2016        | 62.295 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 31                  | 11.05.2016        | 62.297 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 32                  | 11.05.2016        | 62.299 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 33                  | 11.05.2016        | 62.301 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 34                  | 11.05.2016        | 62.303 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 35                  | 11.05.2016        | 62.305 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 36                  | 11.05.2016        | 62.307 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 37                  | 11.05.2016        | 62.309 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 38                  | 11.05.2016        | 62.311 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 39                  | 11.05.2016        | 62.313 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 40                  | 11.05.2016        | 62.315 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 41                  | 11.05.2016        | 62.317 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 42                  | 11.05.2016        | 62.319 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 43                  | 11.05.2016        | 62.321 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 44                  | 11.05.2016        | 62.323 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 45                  | 11.05.2016        | 62.325 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Fdz de la Hoz, 52 (Madrid). Plaza 46                  | 11.05.2016        | 62.327 | 1265419VK4716E0001WO    |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 50 | 08.07.2016        | 16.943 | 0786507 VK4708F 0167 ZU |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 51 | 08.07.2016        | 16.944 | 0786507 VK4708F 0168 XI |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 52 | 08.07.2016        | 16.945 | 0786507 VK4708F 0169 MO |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 53 | 08.07.2016        | 16.946 | 0786507 VK4708F 0170 ZU |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 54 | 08.07.2016        | 16.947 | 0786507 VK4708F 0171 XI |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 55 | 08.07.2016        | 16.948 | 0786507 VK4708F 0172 MO |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 57 | 08.07.2016        | 16.950 | 0786507 VK4708F 0174 WA |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 58 | 08.07.2016        | 16.951 | 0786507 VK4708F 0175 ES |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 59 | 08.07.2016        | 16.952 | 0786507 VK4708F 0176 RD |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 60 | 08.07.2016        | 16.953 | 0786507 VK4708F 0177 TF |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 61 | 08.07.2016        | 16.954 | 0786507 VK4708F 0178 YG |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 62 | 08.07.2016        | 16.955 | 0786507 VK4708F 0179 UH |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 63 | 08.07.2016        | 16.956 | 0786507 VK4708F 0180 TF |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 64 | 08.07.2016        | 16.957 | 0786507 VK4708F 0181 YG |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 65 | 08.07.2016        | 16.958 | 0786507 VK4708F 0182 UH |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 66 | 08.07.2016        | 16.959 | 0786507 VK4708F 0183 IJ |
| Oficina                | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Local piso 2 puerta 67 | 08.07.2016        | 16.960 | 0786507 VK4708F 0184 OK |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 69      | 08.07.2016        | 16.845 | 0786507 VK4708F 0069 BY |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 70      | 08.07.2016        | 16.846 | 0786507 VK4708F 0070 KR |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 71      | 08.07.2016        | 16.847 | 0786507 VK4708F 0071 LT |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 72      | 08.07.2016        | 16.848 | 0786507 VK4708F 0072 BY |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 99      | 08.07.2016        | 16.875 | 0786507 VK4708F 0099 KR |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 100     | 08.07.2016        | 16.876 | 0786507 VK4708F 0110 KR |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 114     | 08.07.2016        | 16.890 | 0786507 VK4708F 0114 YG |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 115     | 08.07.2016        | 16.891 | 0786507 VK4708F 0115 UH |
| Oficina (plaza garaje) | C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid). Sótano 2 plaza 116     | 08.07.2016        | 16.892 | 0786507 VK4708F 0116 IJ |
| Edificio residencial   | Paseo Ermita del Santo 14 (Madrid)                       | 06.04.2017        | 4.977  | 8638602 VK3783H 0001 FQ |
| Oficina                | C/ Goya 5 - Marqués de Zurgena 2 (Madrid)                | 15.03.2023        | 94681  | 1754301VK4715D0067GI    |
|                        |  |                   | 94703  | 1754301VK4715D0070GI    |
|                        |  |                   | 94705  | 1754301VK4715D0071HO    |
| Residencial            | C/ Melilla, 8 (Madrid)                                   | 05.06.2024        | 20.933 | 9827001VK3792F0378ES    |
| Residencial            | Golfo de Salónica, 12 (Madrid)                           | 11.04.2024        | 15.646 | 3710404VK4831B0082DD    |
| Comercial              | Parque Comercial Río Norte (Madrid)                      | 29.02.2024        | 42.149 | 5371706VK4857S0004OQ    |

|             |   |            |           |                      |
|-------------|---|------------|-----------|----------------------|
| Residencial | C/ Gobernador, 31, 1, A (Madrid)                      | 05.04.2024 | 64.606    | 1138503VK4713G0005KE |
| Residencial | C/ Granada, 14, 2, E (Madrid)                         | 05.04.2024 | 24.477    | 2430304VK4723A0017MI |
| Residencial | C/ Suero de Quiñones, 13, 5, D (Madrid)               | 05.04.2024 | 3.978     | 2775802VK4727F0023IO |
| Residencial | C/ Puerto Rico, 29, 1, E (Madrid)                     | 05.04.2024 | 2.130     | 2887514VK4728H0007SA |
| Residencial | C/ Amparo, 15, 2 (Madrid)                             | 05.04.2024 | 2.130     | 0437838VK4703E0006HT |
| Residencial | C/ Marqués de Mondéjar, 11, 2, A (Madrid)             | 05.04.2024 | 26.180    | 3556203VK4735F0096OI |
| Residencial | C/ Pedro Unanue, 8, Bajo B (Madrid)                   | 05.04.2024 | 10.166    | 1129402VK4712G0010MA |
| Residencial | C/ Ayala, 59, 1, interior dcha (Madrid)               | 05.04.2024 | 14.644    | 2657118VK4725F0008DS |
| Residencial | C/ Antonio Lopez, 47, 1, D (Madrid)                   | 05.04.2024 | 21.655    | 9821813VK3792B0012YA |
| Residencial | C/ Trueba, 20, 1, C (Madrid)                          | 05.04.2024 | 16.048    | 5356311VK4755E0009JH |
| Residencial | C/ Luis Grasset, 8, 2, D (Madrid)                     | 05.04.2024 | 4.682     | 2153202VK5725S0005OO |
| Residencial | C/ Barlovento, 4, 7, 4 (Madrid)                       | 05.04.2024 | 35.595    | 6454504VK4765C0039TM |
| Residencial | C/ Francisco Navacerrada 50, 1 C (Madrid)             | 05.04.2024 | 28.053    | 3560710VK4736B0005YJ |
| Residencial | C/ Donoso Cortés 37, 5 D (Madrid)                     | 05.04.2024 | 34.510    | 9865303VK3796F0045GQ |
| Residencial | C/ Chindasvinto, 72, 1, 1 (Madrid)                    | 05.04.2024 | 120.561/A | 8021111VK3782A0002RF |
| Residencial | C/ Angela Gonzalez 14, 4, dcha (Madrid)               | 05.04.2024 | 13.690    | 4123308VK4742C0009GS |
| Residencial | C/ Amalia, 5 (Madrid)                                 | 05.04.2024 | 7.619     | 1297119VK4719E0007LB |
| Residencial | C/ Doroteo Laborada, 7, 1E (Madrid)                   | 05.04.2024 | 45.639    | 9462310VK3696C0008BD |
| Residencial | C/ Sierra de Monchique, 15, 2A (Madrid)               | 05.04.2024 | 62.594    | 3418817VK4731G0012LR |
| Residencial | C/ Santiago Estévez, 3, 1A (Madrid)                   | 05.04.2024 | 25527/A   | 7718713VK3771H0003QA |
| Residencial | C/ Alcores, 12, 5A (Madrid)                           | 05.04.2024 | 25.147    | 3499406VK4639G0013PZ |
| Residencial | C/ Pelayos, 7, 1B (Madrid)                            | 05.04.2024 | 7.579     | 2499401VK3529N0004GA |
| Residencial | C/ Risco de Peloché, 9, 2D (Madrid)                   | 05.04.2024 | 28.999    | 4319708VK4741G0012PI |
| Residencial | C/ Santa Marta, 16, 4A (Madrid)                       | 05.04.2024 | 13.235    | 3927901VK4732H0017HS |
| Residencial | C/ General Mola, 8, 11A (Madrid)                      | 05.04.2024 | 7.013     | 1752101UF7615S0013RP |
| Residencial | C/ Eugenio Gross, 52, Esc 1, 5D (Madrid)              | 05.04.2024 | 18.520    | 1956206UF7615N0022JI |
| Residencial | C/ La Guitarra, 5, 2E (Madrid)                        | 05.04.2024 | 5.559     | 6295429VK3669E0018LI |
| Residencial | C/ De Arcos de Jalon, 58, 2C (Madrid)                 | 05.04.2024 | 3.353     | 7850410VK4775B0006AJ |
| Residencial | C/ Cabastrero, 6, 1D (Madrid)                         | 05.04.2024 | 61.083    | 0236620VK4703E0003LW |
| Residencial | C/ Pico Collarada, 22, Esc 1, C (Madrid)              | 05.04.2024 | 68.103    | 3412903VK4731A0006YH |
| Residencial | Puerto de la Bonaigua, 36, 4C (Madrid)                | 05.04.2024 | 35.354    | 3611605VK4731B0022QS |
| Residencial | C/ Peña Rivera, 4, 00, A (Madrid)                     | 05.04.2024 | 10.247    | 7497807VK4679E0001XP |
| Residencial | C/ Cervantes, 6, 2A (Madrid)                          | 05.04.2024 | 8.119     | 7048504VK2674N0008DS |
| Residencial | C/ Juan Peñalver, 43, 1D (Madrid)                     | 05.04.2024 | 121.732   | 9565309VK3696F0025PT |
| Residencial | C/ Doctor Escassi, 1 (Madrid)                         | 05.04.2024 | 13.153/B  | 1552103UF7615S0017LF |
| Residencial | Paseo Riazor, 5, 3A (Madrid)                          | 05.04.2024 | 33.844    | 1116305VK3611N0013XB |
| Residencial | C/ Villajoyosa 85, 1C (Madrid)                        | 05.04.2024 | 12.187    | 1476722VK4617E0007ZR |
| Residencial | Puerto de Somiedo, 21 Bajo C (Madrid)                 | 05.04.2024 | 70.502    | 5013614VK4751C0003AH |
| Residencial | C/ Enrique Herrera Moll, 3, 2F (Madrid)               | 05.04.2024 | 8.068     | 1238101UF7613N0028HE |
| Residencial | C/ Doctor Ruiz Jimenez, 7, 7E (Madrid)                | 05.04.2024 | 25.010    | 1352102UF7615S0068HR |
| Residencial | C/ Casabermeja, 4, 2, 1 (Madrid)                      | 05.04.2024 | 36.482    | 5909504VK4750H0009AR |
| Residencial | Paseo de Vigo, 6, 9C (Madrid)                         | 05.04.2024 | 30.836    | 1411703VK3611S0039FW |
| Residencial | C/ Enrique Fuentes, 6, 1 dcha (Madrid)                | 05.04.2024 | 79.594    | 9710405VK3791B0004MS |
| Residencial | C/ Berruete, 7, 2-4, B (Madrid)                       | 05.04.2024 | 70.100/A  | 0223203UF7602S0015QE |
| Residencial | C/ Chico del Matadero, 10, 1A (Madrid)                | 05.04.2024 | 1.532/B   | 0021803UF7602S0003XJ |
| Residencial | Avenida Gregorio Diego, 15, Bajo A (Madrid)           | 05.04.2024 | 26.486    | 0317201UF7601N0019PT |
| Residencial | C/ Angela Gonzalez, 7, 1, 2, Centro (Madrid)          | 05.04.2024 | 27.004    | 4024803VK4742C0010QP |
| Residencial | C/ Maestro Guerrero, 6, 6, 3 (Madrid)                 | 05.04.2024 | 12.116    | 1733405UF7613S0025LI |
| Residencial | Plaza de San Diego, 12, bajo, A (Madrid)              | 05.04.2024 | 56.292    | 4508610VK4740H0001WG |
| Residencial | C/ Alberiz, 17, 1A (Madrid)                           | 05.04.2024 | 23.920    | 3065113UF7636N0002WL |
| Residencial | C/ Portalegre, 78 3 lqz (Madrid)                      | 05.04.2024 | 6.648     | 8513933VK3781D0008YU |
| Residencial | Paseo Perales, 61, 2B (Madrid)                        | 05.04.2024 | 28.053    | 7231428VK3773A0023WL |
| Residencial | C/ Pinosol, 23, 1, 4F (Madrid)                        | 05.04.2024 | 15.806    | 4156201UF7645N0039BA |
| Residencial | Avenida Barcelona, 36, 1D (Madrid)                    | 05.04.2024 | 15.139/A  | 2355101UF7625N0006FW |
| Residencial | C/ Almagro, 1, 2, 1 (Madrid)                          | 05.04.2024 | 11.233    | 4056210UF7645N0019MB |
| Residencial | C/ Pelayo, 5, 2A (Madrid)                             | 05.04.2024 | 2.210/A   | 2052216UF7625S0006BP |
| Residencial | Avenida Barcelona, 36, 3A (Madrid)                    | 05.04.2024 | 148207/B  | 2355101UF7625N0011HR |
| Residencial | C/ Aurora, 42, 1A (Madrid)                            | 05.04.2024 | 10.627    | 1545201UF7614N0001KX |
| Residencial | Avenida Constitución, 178, 2F (Madrid)                | 05.04.2024 | 24.933    | 1491201VK6719S0021AE |
| Residencial | C/ Leonor Gonzalez, 27, 0B (Madrid)                   | 05.04.2024 | 25.124    | 3827806VK4732F0002UT |
| Residencial | C/ Duquesa de Parcent, 34, Bajo lqz (Madrid)          | 05.04.2024 | 33.629    | 6821626VK3762B0002LG |
| Residencial | C/ Santa María Reina, 25, 5A (Madrid)                 | 05.04.2024 | 41.871    | 0892403VK4609D0309MD |
| Residencial | C/ Jose María Fernandez Lanseros, 11, Bajo 3 (Madrid) | 05.04.2024 | 49.576    | 4360614VK4746A0004BA |
| Residencial | C/ Puerto Balbarán, 21, 3A y 4B (Madrid)              | 05.04.2024 | 23.716    | 3308422VK4730G0005DY |
| Residencial | C/ Francisco Paino, 3, 1, 0 (Madrid)                  | 05.04.2024 | 8.976     | 8206221VK3780E0003AJ |
| Residencial | C/ Pico Cejo, 22C, 1A (Madrid)                        | 05.04.2024 | 18.696    | 3624401VK4732D0005LD |
| Residencial | C/ Robles, 14, Bajo, Puerta 3 (Madrid)                | 05.04.2024 | 47.214    | 3321207VK4732A0005TO |
| Residencial | C/ Virgen de Rocío, 71, 2 lqz (Madrid)                | 05.04.2024 | 4.187     | 0845401UF7604N0006JM |
| Residencial | C/ Martell, 8, Bajo C (Madrid)                        | 05.04.2024 | 2.180     | 3209303VK4730G0003KR |
| Residencial | Avenida de las Palmeras, 77, 0C (Madrid)              | 05.04.2024 | 2.558     | 2514702UF6521S0004XG |

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

| Fusión Brumana          |   |                   |        |                        |
|-------------------------|---|-------------------|--------|------------------------|
| Tipología               | Localización  | Fecha adquisición | Finca  | Referencia catastral   |
| Local comercial         | C/ Goya, 5 bajo Izq (Madrid)                          | 15.10.1997        | 94.689 | 1754301 VK4715D 0069JP |
| Oficina (trastero)      | C/ Goya, 7 Trastero 5 (Madrid)                        | 05.07.2000        | 94.503 | 1754301VK4715D 0006KA  |
| Oficina                 | C/ Goya, 7 Entpta (Madrid)                            | 13.06.1995        | 94.701 | 1754301 VK4715D 0028AR |
| Oficina                 | C/ Goya, 5 Entpta (Madrid)                            | 07.04.1998        | 94.707 | 1754301 VK4715D 0029ST |
| Vivienda (plaza garaje) | Avda. Valladolid, 57/59 Pza 71 (Madrid)               | 23.09.1992        | 55.191 | 7960703VK3776B0085MI   |
| Plaza garaje            | Avda. Valladolid, 57/59 Pza 52 (Madrid)               | 23.09.1992        | 55.191 | 7960703VK3776B0085MI   |
| Vivienda                | Avda. Valladolid, 57/59 Bld III-1ºB Portal 6 (Madrid) | 26.06.1992        | 55.163 | 7960703 VK3776B 0072DZ |
| Vivienda                | Avda. Valladolid, 57/59 Bld III-1ºC Portal 6 (Madrid) | 26.06.1992        | 55.165 | 7960703 VK3776B 0073FX |
| Oficina                 | C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 1 (Madrid)               | 29.12.1993        | 74.687 | 1866903VK4716H 0009IZ  |
| Oficina                 | C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 2 (Madrid)               | 05.12.1989        | 74.689 | 1866903VK4716H 0010YL  |
| Oficina                 | C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 3 (Madrid)               | 29.01.1990        | 74.691 | 1866903VK4716H 0011UB  |
| Oficina                 | C/ López de hoyos 10-1 Ofic 5 (Madrid)                | 14.02.1990        | 74.695 | 1866903VK4716H0013OX   |
| Oficina                 | C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 6 (Madrid)               | 14.02.1990        | 74.697 | 1866903VK4716H014PM    |
| Oficina (plaza garaje)  | C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 11 (Madrid)              | 05.12.1989        | 74.671 | 1866903VK4716H0094BP   |
| Oficina (plaza garaje)  | C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 16 (Madrid)              | 05.12.1989        | 74.671 | 1866903VK4716H0077OX   |
| Oficina (plaza garaje)  | C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 17 (Madrid)              | 05.12.1989        | 74.671 | 1866903VK4716H0100WG   |
| Oficina (plaza garaje)  | C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 18 (Madrid)              | 05.12.1989        | 74.671 | 1866903VK4716H0101EH   |
| Oficina (plaza garaje)  | C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 19 (Madrid)              | 05.12.1989        | 74.671 | 1866903VK4716H0080OX   |

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

| Fusión Única    |  |                   |                         |  |
|-----------------|--|-------------------|-------------------------|--|
| Tipología       | Localización   | Fecha adquisición | Finca                   | Referencia catastral   |
| Local comercial | C/ Guzmán el Bueno, 28 (Madrid)                      | 29.10.2014        | 96931<br>96933          | 9663608VK3796D0002QZ<br>9663608VK3796D0003WX                         |
| Local comercial | C/ Orense, 22 (Madrid)                               | 16.12.2014        | 56.375                  | 1380309VK4718A0224KU   |
| Local comercial | C/ Nuñez de Balboa, 64 (Madrid)                      | 25.03.2015        | 39.178                  | 2258509VK4725G0001TF   |
| Local comercial | C/ Monte Igueldo, 16 (Madrid)                        | 27.05.2015        | 51.540                  | 3322119VK4732A0017RK   |
| Local comercial | C/ Cuchilleros, 7 esquina C/ Toledo 10 (Madrid)      | 10.07.2015        | 42.387                  | 0042806VK4704A0001UR   |
| Local comercial | C/ Hortaleza, 78 (Madrid)                            | 24.09.2015        | 2.384                   | 0953016VK4705D0002UE   |
| Local comercial | C/ Reina Mercedes, 13 (Madrid)                       | 22.10.2015        | 36.891                  | 0983613VK4708D0003KO   |
| Local comercial | C/ Fernández de los Ríos, 63 (Madrid)                | 25.11.2015        | 82.566                  | 9664501VK3796F0001UG   |
| Local comercial | Avda. de la Albufera, 25 (Madrid)                    | 29.04.2016        | 25.257                  | 3423706VK4732C0001FM   |
| Local comercial | C/ Bravo Murillo, 129 (Madrid)                       | 13.07.2016        | 11.501                  | 0381705VK4708A0002FR   |
| Local comercial | C/ León, 25 (Madrid)                                 | 02.03.2017        | 35.374                  | 0381705VK4708A0032SW   |
| Local comercial | C/ León, 25 (Madrid)                                 | 10.01.2017        | 69.841                  | 0840120VK4704B0002QF   |
| Local comercial | Avda. Felipe II, 16 (Madrid)                         | 27.01.2017        | 19264<br>19266<br>19268 | 2852802VK4725B0003HJ<br>2852802VK4725B0005KL<br>2852802VK4725B0097FG |
| Local comercial | C/ Alcalde Luis de Marichalar, 3 (Madrid)            | 09.03.2017        | 44.782<br>44.783        | 4240121VK4744A0011QR<br>4240121VK4744A0012WT                         |
| Local comercial | C/ Puerto de Balbarán, 45 (Madrid)                   | 24.03.2017        | 3.230                   | 3405407VK4730E0001BU   |
| Local comercial | C/ Bravo Murillo, 170 (Madrid)                       | 18.07.2017        | 16.412                  | 0685335VK4708F0033ZW   |
| Local comercial | C/ Marcelo Usera, 85 (Madrid)                        | 22.09.2017        | 70.067                  | 0009512VK4700G0002PF   |
| Local comercial | C/ Alcalá, 223 (Madrid)                              | 24.10.2017        | 20.920<br>20.918        | 3558904VK4735H0002ST<br>3558904VK4735H0001AR                         |
| Local comercial | C/ Monte Igueldo, 12 esquina María Bosch 24 (Madrid) | 16.11.2017        | 24.761<br>24.763        | 3322909VK4732A0008DS<br>3322909VK4732A0009FD                         |
| Local comercial | C/ Concepción Jerónima, 29 (Madrid)                  | 30.11.2017        | 12.991                  | 0140404VK4704A0002WT   |
| Local comercial | C/ Federico Mompou, 6 (Madrid)                       | 15.03.2018        | 34.205                  | 2749801VK4824H0113WM   |
| Local comercial | C/ Corregidor Diego Valderrábano, 25 (Madrid)        | 05.04.2018        | 44.780                  | 4240121VK4744A0009WT   |
| Local comercial | C/ Goya, 143 (Madrid)                                | 09.07.2018        | 3.666                   | 3253708VK4735C0002HY   |
| Local comercial | C/ Goya, 30 (Madrid)                                 | 26.07.2018        | 74.929                  | 6338501VK2663N0004WP   |
| Local comercial | C/ Alcalá, 310 (Madrid)                              | 26.07.2018        | 6.119<br>6.118          | 5061401VK4756A0008FL<br>5061401VK4756A0002ID                         |
| Local comercial | C/ Alcalá, 183 (Madrid)                              | 27.07.2018        | 65.929                  | 3456610VK4735E0003RW   |
| Local comercial | Avda. Olímpica, 26 (Alcobendas - Madrid)             | 27.04.2015        | 49.993                  | 6176027VK4867N0409MF   |
| Local comercial | C/ Mayor, 41 esquina C/ Soñá 5 (Alcorcón-Madrid)     | 11.11.2016        | 19.842                  | 9969705VK2696N0018BG   |
| Local comercial | Avda. Dos de Mayo, 26 L-1 (Móstoles - Madrid)        | 01.03.2016        | 13.093                  | 6440802VK2664S0054XQ   |
| Local comercial | Avda. Dos de Mayo, 26 L2 (Móstoles - Madrid)         | 19.12.2017        | 2.494<br>2.496          | 6440802VK2664S0180LZ<br>6440802VK2664S0053ZM                         |
| Local comercial | Avda. Dos de Mayo, 23-A (Móstoles - Madrid)          | 26.07.2018        | 20.323                  | 6338501VK2663N0004WP   |
| Local comercial | Avda. Dos de Mayo, 23-B (Móstoles - Madrid)          | 26.07.2018        | 2.557                   | 6338501VK2663N0004WP   |

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

## ANEXO II

### Tipos de inversiones inmobiliarias y destino

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

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

|     |             |   |                      |
|-----|-------------|---|----------------------|
| 66  | Residencial | C/ Amparo, 15, 2 (Madrid)                             | Alquiler de vivienda |
| 67  | Residencial | C/ Marqués de Mondéjar, 11, 2, A (Madrid)             | Alquiler de vivienda |
| 68  | Residencial | C/ Pedro Unanue, 8, Bajo B (Madrid)                   | Alquiler de vivienda |
| 69  | Residencial | C/ Ayala, 59, 1, interior dcha (Madrid)               | Alquiler de vivienda |
| 70  | Residencial | C/ Antonio Lopez, 47, 1, D (Madrid)                   | Alquiler de vivienda |
| 71  | Residencial | C/ Trueba, 20, 1, C (Madrid)                          | Alquiler de vivienda |
| 72  | Residencial | C/ Luis Grasset, 8, 2, D (Madrid)                     | Alquiler de vivienda |
| 73  | Residencial | C/ Barlovento, 4, 7, 4 (Madrid)                       | Alquiler de vivienda |
| 74  | Residencial | C/ Francisco Navacerrada 50, 1 C (Madrid)             | Alquiler de vivienda |
| 75  | Residencial | C/ Donoso Cortés 37, 5 D (Madrid)                     | Alquiler de vivienda |
| 76  | Residencial | C/ Chindasvinto, 72, 1, 1 (Madrid)                    | Alquiler de vivienda |
| 77  | Residencial | C/ Angela Gonzalez 14, 4, dcha (Madrid)               | Alquiler de vivienda |
| 78  | Residencial | C/ Amalia, 5 (Madrid)                                 | Alquiler de vivienda |
| 79  | Residencial | C/ Doroteo Laborada, 7, 1E (Madrid)                   | Alquiler de vivienda |
| 80  | Residencial | C/ Sierra de Monchique, 15, 2A (Madrid)               | Alquiler de vivienda |
| 81  | Residencial | C/ Santiago Estévez, 3, 1A (Madrid)                   | Alquiler de vivienda |
| 82  | Residencial | C/ Alcores, 12, 5A (Madrid)                           | Alquiler de vivienda |
| 83  | Residencial | C/ Pelayos, 7, 1B (Madrid)                            | Alquiler de vivienda |
| 84  | Residencial | C/ Risco de Peloeche, 9, 2D (Madrid)                  | Alquiler de vivienda |
| 85  | Residencial | C/ Santa Marta, 16, 4A (Madrid)                       | Alquiler de vivienda |
| 86  | Residencial | C/ General Mola, 8, 11A (Madrid)                      | Alquiler de vivienda |
| 87  | Residencial | C/ Eugenio Gross, 52, Esc 1, 5D (Madrid)              | Alquiler de vivienda |
| 88  | Residencial | C/ La Guitarra, 5, 2E (Madrid)                        | Alquiler de vivienda |
| 89  | Residencial | C/ De Arcos de Jalon, 58, 2C (Madrid)                 | Alquiler de vivienda |
| 90  | Residencial | C/ Cabastrero, 6, 1D (Madrid)                         | Alquiler de vivienda |
| 91  | Residencial | C/ Pico Collarada, 22, Esc 1, C (Madrid)              | Alquiler de vivienda |
| 92  | Residencial | Puerto de la Bonaigua, 36, 4C (Madrid)                | Alquiler de vivienda |
| 93  | Residencial | C/ Peña Rivera, 4, 00, A (Madrid)                     | Alquiler de vivienda |
| 94  | Residencial | C/ Cervantes, 6, 2A (Madrid)                          | Alquiler de vivienda |
| 95  | Residencial | C/ Juan Peñalver, 43, 1D (Madrid)                     | Alquiler de vivienda |
| 96  | Residencial | C/ Doctor Escassi, 1 (Madrid)                         | Alquiler de vivienda |
| 97  | Residencial | Paseo Riazor, 5, 3A (Madrid)                          | Alquiler de vivienda |
| 98  | Residencial | C/ Villajoyosa 85, 1C (Madrid)                        | Alquiler de vivienda |
| 99  | Residencial | Puerto de Somiedo, 21 Bajo C (Madrid)                 | Alquiler de vivienda |
| 100 | Residencial | C/ Enrique Herrera Moll, 3, 2F (Madrid)               | Alquiler de vivienda |
| 101 | Residencial | C/ Doctor Ruiz Jimenez, 7, 7E (Madrid)                | Alquiler de vivienda |
| 102 | Residencial | C/ Casabermeja, 4, 2, 1 (Madrid)                      | Alquiler de vivienda |
| 103 | Residencial | Paseo de Vigo, 6, 9C (Madrid)                         | Alquiler de vivienda |
| 104 | Residencial | C/ Enrique Fuentes, 6, 1 dcha (Madrid)                | Alquiler de vivienda |
| 105 | Residencial | C/ Berruquete, 7, 2-4, B (Madrid)                     | Alquiler de vivienda |
| 106 | Residencial | C/ Chico del Matadero, 10, 1A (Madrid)                | Alquiler de vivienda |
| 107 | Residencial | Avenida Gregorio Diego, 15, Bajo A (Madrid)           | Alquiler de vivienda |
| 108 | Residencial | C/ Angela Gonzalez, 7, 1, 2, Centro (Madrid)          | Alquiler de vivienda |
| 109 | Residencial | C/ Maestro Guerrero, 6, 6, 3 (Madrid)                 | Alquiler de vivienda |
| 110 | Residencial | Plaza de San Diego, 12, bajo, A (Madrid)              | Alquiler de vivienda |
| 111 | Residencial | C/ Albeniz, 17, 1A (Madrid)                           | Alquiler de vivienda |
| 112 | Residencial | C/ Portalegre, 78 3 Izq (Madrid)                      | Alquiler de vivienda |
| 113 | Residencial | Paseo Perales, 61, 2B (Madrid)                        | Alquiler de vivienda |
| 114 | Residencial | C/ Pinosol, 23, 1, 4F (Madrid)                        | Alquiler de vivienda |
| 115 | Residencial | Avenida Barcelona, 36, 1D (Madrid)                    | Alquiler de vivienda |
| 116 | Residencial | C/ Almagro, 1, 2, 1 (Madrid)                          | Alquiler de vivienda |
| 117 | Residencial | C/ Pelayo, 5, 2A (Madrid)                             | Alquiler de vivienda |
| 118 | Residencial | Avenida Barcelona, 36, 3A (Madrid)                    | Alquiler de vivienda |
| 119 | Residencial | C/ Aurora, 42, 1A (Madrid)                            | Alquiler de vivienda |
| 120 | Residencial | Avenida Constitución, 178, 2F (Madrid)                | Alquiler de vivienda |
| 121 | Residencial | C/ Leonor Gonzalez, 27, 0B (Madrid)                   | Alquiler de vivienda |
| 122 | Residencial | C/ Duquesa de Parcent, 34, Bajo Izq. (Madrid)         | Alquiler de vivienda |
| 123 | Residencial | C/ Santa Maria Reina, 25, 5A (Madrid)                 | Alquiler de vivienda |
| 124 | Residencial | C/ Jose Maria Fernandez Lanseros, 11, Bajo 3 (Madrid) | Alquiler de vivienda |
| 125 | Residencial | C/ Puerto Balbarán, 21, 3A y 4B (Madrid)              | Alquiler de vivienda |
| 126 | Residencial | C/ Francisco Paino, 3, 1, 0 (Madrid)                  | Alquiler de vivienda |
| 127 | Residencial | C/ Pico Cejo, 22C, 1A (Madrid)                        | Alquiler de vivienda |
| 128 | Residencial | C/ Robles, 14, Bajo, Puerta 3 (Madrid)                | Alquiler de vivienda |
| 129 | Residencial | C/ Virgen de Rocio, 71, 2 Izq. (Madrid)               | Alquiler de vivienda |
| 130 | Residencial | C/ Martell, 8, Bajo C (Madrid)                        | Alquiler de vivienda |
| 131 | Residencial | Avenida de las Palmeras, 77, 0C (Madrid)              | Alquiler de vivienda |

Todos los activos inmobiliarios están situados en territorio español.



## Informe de gestión

---



Índice:

1. Estructura organizativa y funcionamiento.
2. Aspectos clave.
3. Estados financieros y política de dividendos.
4. Hechos posteriores al cierre.
5. Evolución bursátil.
6. Riesgos e incertidumbres.
7. Acciones propias (autocartera). Inversiones en I+D+i.

## Introducción

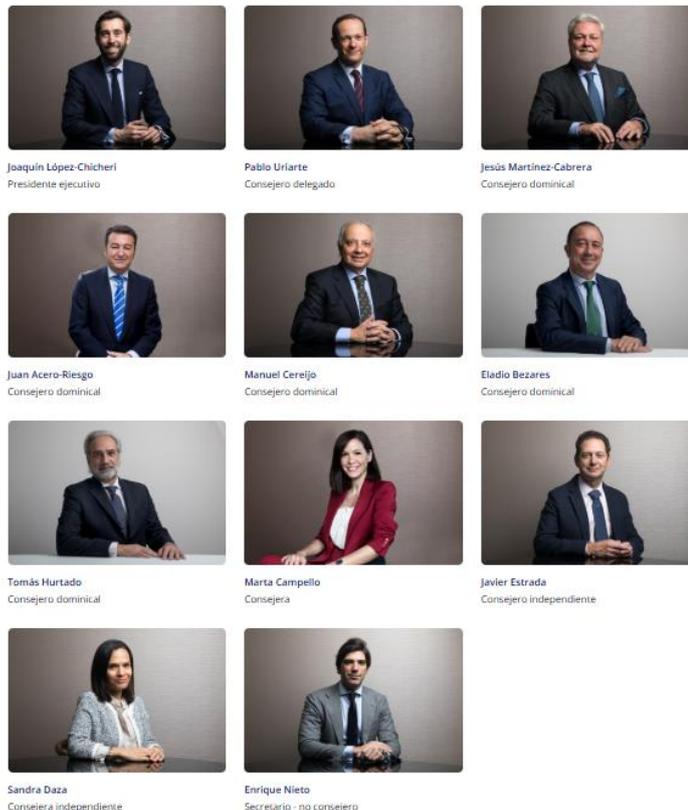
- Vitruvio es una sociedad de inversión inmobiliaria cotizada con una estrategia a **largo plazo**.
- Se centra en la **compra y alquiler** de inmuebles urbanos de **calidad** en zonas de alta demanda en ciudades españolas con crecimiento poblacional.
- Con una cartera **diversificada**:
  - ❖ por usos – residencial, oficinas, locales y naves,
  - ❖ por inquilinos – con vocación de que ningún inquilino pague una renta >5% del total.
- Con un enfoque:
  - ❖ fundamentalmente **patrimonialista** (cartera en producción - *core*),
  - ❖ y **rehabilitando activos** como palanca de valor (cartera en transformación - *value add*).
- Con un reducido nivel de deuda, **máximo estatutario del 33%**.
- Con un objetivo de rentabilidad superior a la inflación
- Con cuatro pagos trimestrales de dividendo.
- Con una base de **accionistas con elevada difusión y sin grupos de control** (716 a fecha de este informe).
- Y con la vocación de seguir acumulando tamaño, ampliar la base accionarial y mejorar la liquidez de la acción y el dividendo.

## 1.- Estructura organizativa y funcionamiento.

El consejo de administración está formado por 10 consejeros. La comisión de auditoría está compuesta por 3 consejeros, tras la incorporación de Don Javier Estrada como presidente, en sustitución de Doña Marta Campello. El comité de dirección está integrado por los 2 consejeros ejecutivos y un miembro del equipo de gestión. El comité asesor está formado por un número variable de miembros, siendo un órgano consultivo. Vitruvio mantiene un contrato de gestión con el grupo Abante Asesores S.A., sociedad con más de 20 años de recorrido desde su fundación, más de 250 empleados y más de 14.000 millones de euros gestionados y asesorados, con un equipo dedicado a inmobiliario integrado por 7 especialistas.



El consejo de administración tiene la siguiente composición, tras las incorporaciones de Don Javier Estrada como sustituto de Don Andrés Femia y de D<sup>ña</sup> Sandra Daza:

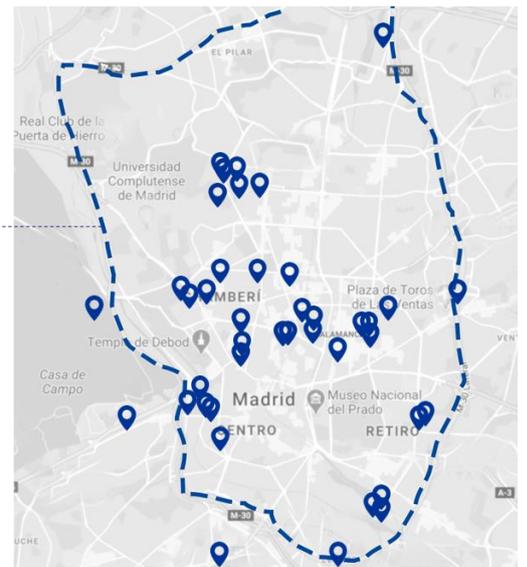
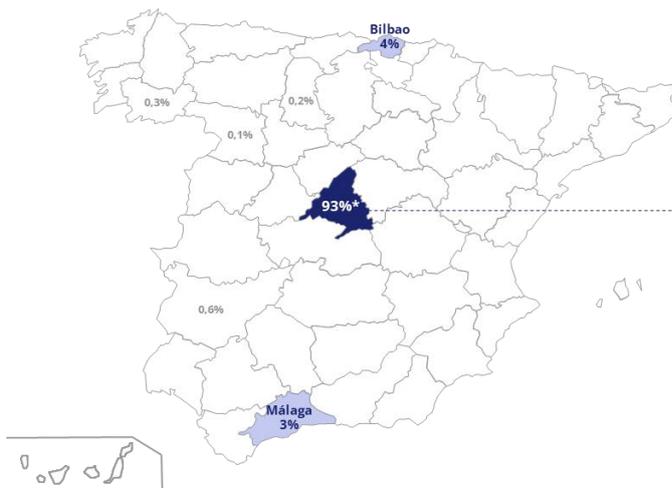


## 2.- Aspectos clave.

El comportamiento de la cartera en 2024 ha continuado siendo robusto, con un aumento de ventas, Ebitda y beneficio.

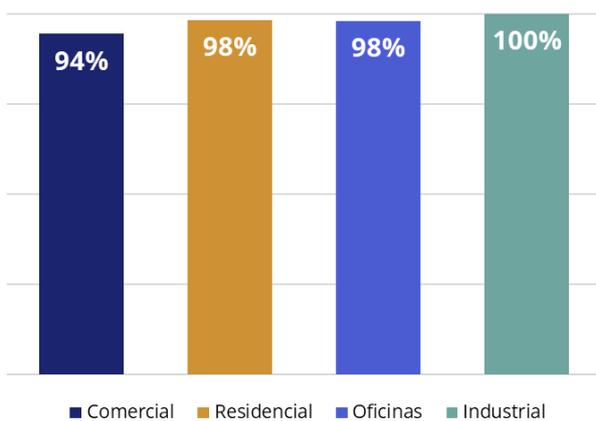
### Indicadores clave.

La distribución de las inversiones de Vitruvio por ubicación es la siguiente:



\*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

Destaca la alta ocupación, **del 97%** a 31 de diciembre de 2024:



En términos de estrategia de inversión por usos, Vitruvio siempre ha tenido la vocación de equilibrar al 30% las tres principales tipologías de activos: residencial, oficinas y comercial. La inversión en activos de calidad de esos tres usos vendría complementada con ideas de inversión más o menos tácticas cuya permanencia en cartera podría depender de la coyuntura económica y de las oportunidades de mercado identificadas en el proceso de

análisis del equipo gestor. Gráficamente, se presenta a continuación la foto por usos a cierre de 2024, con una valoración bruta total de 183M€:



\*La valoración que se presenta (183M€) corresponde a la valoración consolidada que incluye tanto la valoración de la Sociedad Dominante Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., 167.975.000 euros, como la valoración de la sociedad dependiente Marco Residencial S.L.U, cuyo valor asciende a 15.261.000 euros.

#### Análisis de rentabilidad 2024 (con datos de cierre).

A continuación, se expresa la rentabilidad utilizando la cifra de ventas totales o GRI (*Gross Rental Income*, por sus siglas en inglés) y la valoración RICS de la consultora Savills España, correspondiente a la Sociedad Dominante Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., a cierre del 2024:

| Uso          | GRI 2024         | GAV 2024           | GRI Yield 2024 |
|--------------|------------------|--------------------|----------------|
| Residencial  | 2.295.808        | 63.177.000         | 3,6%           |
| Comercial    | 3.736.719        | 62.976.000         | 5,9%           |
| Oficinas     | 2.319.942        | 34.040.000         | 6,8%           |
| Industrial   | 850.321          | 7.782.000          | 10,9%          |
| <b>Total</b> | <b>9.202.791</b> | <b>167.975.000</b> | <b>5,5%</b>    |

Además de la información presentada anteriormente, Vitruvio publica de forma trimestral un informe con la descripción de la situación de la compañía consolidada a cierre del periodo. Con el propósito de presentar la información más reciente de la compañía, este documento muestra el resultado de anualizar los ingresos brutos del último mes del trimestre. Para el cierre del año 2024, Vitruvio ha presentado las siguientes rentabilidades basadas en el cálculo descrito anteriormente:

| <b>Uso</b>   | <b>GRI 2024</b>  | <b>GAV 2024</b>    | <b>GRI Yield 2024</b> |
|--------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Residencial  | 3.369.617        | 78.438.000         | 4,3%                  |
| Comercial    | 3.801.871        | 62.976.000         | 6,0%                  |
| Oficinas     | 2.091.354        | 34.040.000         | 6,1%                  |
| Industrial   | 665.634          | 10.016.353         | 6,6%                  |
| <b>Total</b> | <b>9.928.475</b> | <b>185.470.353</b> | <b>5,4%</b>           |

Cabe destacar que, en el caso del uso industrial, la compañía cuenta con dos naves industriales, una de ellas bajo régimen de concesión. Por tanto, para garantizar una mayor transparencia en el cálculo de su rentabilidad, se ajustan los ingresos brutos del último mes anualizados, descontando el canon anual asociado a la concesión. Además, la valoración se ajusta a su precio de adquisición, lo que arroja una rentabilidad total del uso industrial del 6,6% (vs. 10,9%). Es importante mencionar que la valoración que se presenta (183M€) corresponde a la valoración consolidada que incluye tanto la valoración de la Sociedad Dominante, 167.975.000 euros, como la valoración de la sociedad dependiente Marco Residencial S.L.U, cuyo valor asciende a 15.261.000 euros, junto con el ajuste del uso industrial, mencionado anteriormente.

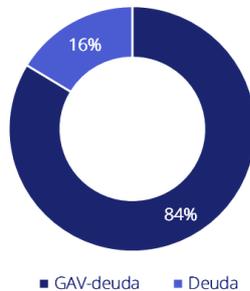
### Estructura de deuda

La estructura de la deuda es un pilar clave en una compañía como Vitruvio. Aunque factores como la calidad de las ubicaciones, la diversificación de inquilinos y la gestión de valor añadido a través de la mejora y transformación de edificios son fundamentales, contar con un nivel de endeudamiento prudente refuerza aún más la solidez del proyecto.

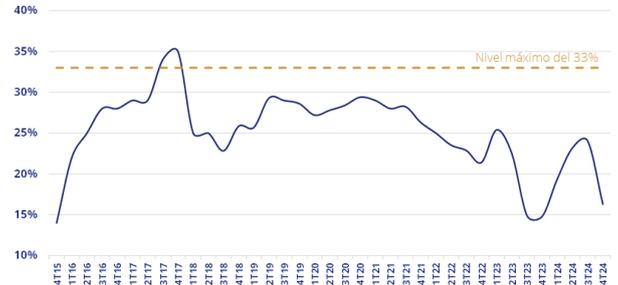
El entorno de tipos ha ido mejorando progresivamente respecto al año pasado, cuando se alcanzaron los niveles más altos en los costes de financiación. En este contexto, la estrategia financiera del Grupo Vitruvio, caracterizada por un endeudamiento bajo y sostenible, nos permite afrontar con confianza cualquier escenario económico, asegurando la estabilidad y resiliencia del proyecto a largo plazo.

## Detalles de la deuda

% Apalancamiento\* del 16%



Evolución del apalancamiento desde el inicio



|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <b>3,9% coste medio</b>   | <b>8,9 años de vencimiento</b>   | <b>32% deuda cubierta</b>  | <b>29,9M deuda neta</b>  |
| El Euribor hizo máximos en septiembre de 2023, afectando a las renovaciones de los siguientes 12 meses. La posterior bajada del 40% se notará ahora a 12 meses vista. | La deuda de Vitruvio está contratada a largo plazo. El vencimiento medio de la deuda se sitúa en 8,9 años. | Un tercio de la deuda está cubierta frente a los cambios en los tipos de interés, reduciendo la incertidumbre sobre las variaciones futuras. | El saldo neto de financiación se sitúa en 29,9M EUR, tras el excedente de tesorería generado por la desinversión de dos activos. El 100% son préstamos hipotecarios. |

Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., cierra 2024 con un ratio de apalancamiento del 14%, mientras que el Grupo Vitruvio cierra 2024 con una ratio de apalancamiento del 16%. Desde hace años, la compañía ha mantenido un nivel de endeudamiento bajo, lo que nos ha permitido afrontar con solidez períodos en los que el mercado presentaba condiciones poco atractivas, debido a los elevados costes de financiación. Este ratio también se ha visto muy favorecido por el excedente de tesorería generado en diciembre de 2024, fruto de las desinversiones de un edificio residencial (Duque de Rivas, 4) y un activo de oficinas (General Álvarez de Castro, 26), lo que ha contribuido a una mejora de la deuda neta de la compañía.

En cuanto al coste medio de la deuda, el Euribor alcanzó su punto máximo en septiembre de 2023, impactando en las renovaciones de los 12 meses siguientes. Por ello, la progresiva bajada de tipos se verá reflejada a lo largo de 2025, habiendo sido más modesta en 2024. A cierre de 2024, el coste medio de la deuda se sitúa en 3,9%, con un vencimiento ponderado de 8,9 años.

### 3.- Estados financieros y política de dividendos.

En este informe se presenta la información siguiendo las prácticas de mercado y con la nomenclatura anglosajona que permite homologar la información con la que se presenta por parte del resto de la industria SOCIMI (o REIT por *Real Estate Investment Trust*, en inglés) tanto de forma individual, como consolidado.

| P&L                                       | 2023             | 2024             | 2024             |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Euros                                     | Individual       | Individual       | Consolidado      |
| <b>Gross Rental Income</b>                | <b>8.601.635</b> | <b>9.202.791</b> | <b>9.853.245</b> |
| Gastos recuperables a cargo del inquilino | (611.067)        | (574.358)        | (583.679)        |
| <b>Net Rental Income</b>                  | <b>7.990.567</b> | <b>8.628.433</b> | <b>9.269.566</b> |
| Gastos a cargo de la propiedad            | (891.125)        | (1.183.054)      | (1.259.409)      |
| <b>Net Operating Income</b>               | <b>7.099.442</b> | <b>7.445.379</b> | <b>8.010.157</b> |
| Otros ingresos                            | 200.798          | 137.246          | 139.910          |
| Gastos Sede                               | (2.224.787)      | (2.237.209)      | (2.333.552)      |
| <b>EBITDA</b>                             | <b>5.075.453</b> | <b>5.345.416</b> | <b>5.816.514</b> |
| Margen EBITDA                             | 59,01%           | 58,08%           | 59,03%           |
| Amortización Inmovilizado                 | (1.240.275)      | (1.313.325)      | (1.362.260)      |
| Deterioro neto                            | (394.361)        | 518.344          | 509.026          |
| Resultado enajenación                     | 622.890          | 744.291          | 744.291          |
| <b>EBIT</b>                               | <b>4.063.707</b> | <b>5.294.727</b> | <b>5.707.571</b> |
| Resultado financiero                      | (1.016.434)      | (1.660.108)      | (1.996.716)      |
| Extraordinarios                           |                  |                  |                  |
| <b>BAI</b>                                | <b>3.047.273</b> | <b>3.634.618</b> | <b>3.710.855</b> |
| Impuestos                                 | 320.172          | 694.737          | 694.737          |
| <b>Beneficio Neto</b>                     | <b>3.367.445</b> | <b>4.329.355</b> | <b>4.405.592</b> |
| Nº acciones                               | 9.184.801        | 9.188.724        | 9.188.724        |
| <b>BPA</b>                                | <b>0,37</b>      | <b>0,47</b>      | <b>0,48</b>      |
| <b>FFO</b>                                | <b>4.379.191</b> | <b>4.380.045</b> | <b>4.514.535</b> |
| FFO/acc                                   | 0,48             | 0,48             | 0,49             |

Vitruvio reparte tradicionalmente el 100% de su beneficio distributable, después de la reserva legal. La **evolución de los dividendos** ha sido ascendente desde los inicios como se puede ver en la tabla:

| Año pago | Fecha pago   | Concepto           | € por acción | Total € por acción |
|----------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|
| 2015     | febrero-15   | Dividendo          | 0,02         |                    |
| 2015     | noviembre-15 | Dividendo          | 0,03         | <b>0,05</b>        |
| 2016     | febrero-16   | Dividendo          | 0,05         |                    |
| 2016     | mayo-16      | Dividendo          | 0,07         |                    |
| 2016     | agosto-16    | Dividendo          | 0,04         |                    |
| 2016     | noviembre-16 | Dividendo          | 0,04         | <b>0,20</b>        |
| 2017     | febrero-17   | Dividendo          | 0,04         |                    |
| 2017     | abril-17     | Dividendo          | 0,06         |                    |
| 2017     | julio-17     | Dividendo          | 0,02         |                    |
| 2017     | octubre-17   | Dividendo          | 0,16         | <b>0,28</b>        |
| 2018     | febrero-18   | Dividendo          | 0,04         |                    |
| 2018     | mayo-18      | Dividendo          | 0,05         |                    |
| 2018     | agosto-18    | Dividendo          | 0,05         |                    |
| 2018     | noviembre-18 | Dividendo          | 0,05         | <b>0,19</b>        |
| 2019     | febrero-19   | Dividendo          | 0,05         |                    |
| 2019     | abril-19     | Dividendo          | 0,09         |                    |
| 2019     | agosto-19    | Dividendo          | 0,07         |                    |
| 2019     | octubre-19   | Dividendo          | 0,07         | <b>0,28</b>        |
| 2020     | febrero-20   | Dividendo          | 0,07         |                    |
| 2020     | abril-20     | Dividendo          | 0,10         |                    |
| 2020     | agosto-20    | Prima de emisión   | 0,05         |                    |
| 2020     | octubre-20   | Prima de emisión   | 0,05         | <b>0,27</b>        |
| 2021     | febrero-21   | Prima de emisión   | 0,05         |                    |
| 2021     | mayo-21      | Prima de emisión   | 0,05         |                    |
| 2021     | agosto-21    | Prima de emisión   | 0,05         |                    |
| 2021     | diciembre-21 | Prima de emisión   | 0,15         | <b>0,30</b>        |
| 2022     | febrero-22   | Prima de emisión   | 0,10         |                    |
| 2022     | mayo-22      | Dividendo          | 0,10         |                    |
| 2022     | julio-22     | Dividendo          | 0,09         |                    |
| 2022     | julio-22     | Prima de emisión   | 0,01         |                    |
| 2022     | noviembre-22 | Dividendo          | 0,10         | <b>0,40</b>        |
| 2023     | febrero-23   | Dividendo          | 0,11         |                    |
| 2023     | mayo-23      | Dividendo          | 0,08         |                    |
| 2023     | mayo-23      | Prima de emisión   | 0,03         |                    |
| 2023     | julio-23     | Prima de emisión   | 0,11         |                    |
| 2023     | noviembre-23 | Dividendo a cuenta | 0,11         | <b>0,44</b>        |
| 2024     | febrero-24   | Dividendo a cuenta | 0,11         |                    |
| 2024     | mayo-24      | Dividendo a cuenta | 0,11         |                    |
| 2024     | julio-24     | Prima de emisión   | 0,11         |                    |
| 2024     | noviembre-24 | Dividendo a cuenta | 0,11         | <b>0,45</b>        |

La forma de abono de los dividendos es atípica en el ecosistema SOCIMI español por cuanto Vitruvio abona en **cuatro pagos** los dividendos generados. De esta forma, la compañía establece un flujo más estable y constante de retribución al accionista, algo coherente con el perfil patrimonial en que basa su estrategia. En general, las fechas de pago del dividendo son las que se muestran gráficamente a continuación, aunque pueden ser adaptadas según las circunstancias y en beneficio de los intereses de la compañía y de sus accionistas:



Dado que el régimen SOCIMI obliga al pago de, al menos, el 80% del beneficio contable en el mes siguiente a la aprobación de cuentas en junta general (como máximo), sería imposible abonar en cuatro pagos iguales el beneficio de 2024 en 2025 o en cualquier ejercicio. Por este motivo, la mecánica habitual consistirá en el abono en noviembre de un dividendo a cuenta del ejercicio en curso, dejando para los pagos de febrero, mayo y julio el resto del beneficio. En ocasiones, cuando los flujos de caja operativos sean superiores al beneficio contable (como ha sucedido en 2024), se puede plantear a la junta la posibilidad de complementar con devolución de prima de emisión el dividendo contra beneficio contable.

En términos de flujo de caja operativo o *funds from operations* (FFO) de Vitruvio en 2024, la cifra asciende a 0,49 céntimos por acción. Se calcula como el beneficio neto, excluyendo tanto la amortización contable como deterioros/reversiones o plusvalías/minusvalías extraordinarias por la venta de activos. Este indicador, o el mismo en su versión ajustada (AFFO), es el que otras compañías acogidas al régimen SOCIMI utilizan como referencia para el abono de dividendos (más prima) a sus accionistas.

Es intención de Vitruvio repartir a lo largo de 2025, en cuatro pagos trimestrales iguales, la cantidad de 48 céntimos de euro por acción, un 6,7% más frente a 2024 con el objetivo de seguir superando la inflación año tras año. En el caso de 2024, la inflación cerró el año en el 2,8% y, por lo tanto, este incremento del dividendo supone batir en 2,4 veces la inflación.



#### 4.- Hechos posteriores al cierre.

El 20 de febrero del 2025, el Consejo acordó repartir un dividendo a cuenta por importe de 0,12€ brutos por acción, pagadero el 27 de febrero de 2025.

Además, el 5 de febrero de 2025, la compañía vendió un local comercial situado en la calle Puerto de Balbarán, 45 de Madrid. Por la parte de inversión Vitruvio adquirió el 14 de febrero de 2025 el 100% de una sociedad tenedora del Parque Comercial Las Rejas, ubicado en el noreste de Madrid.

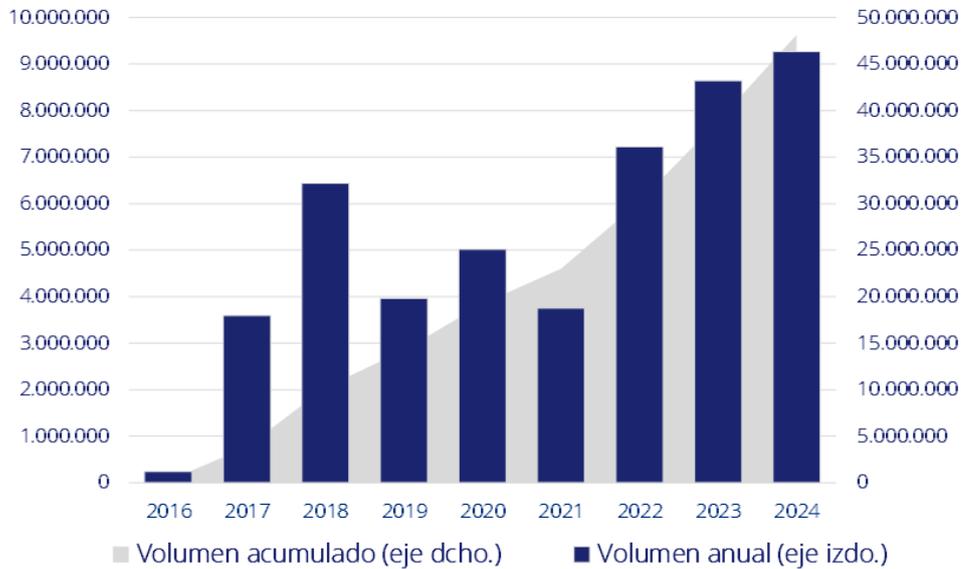
Adicionalmente, el 20 de febrero de 2025 la sociedad hizo efectiva la emisión y puesta en circulación de 404.147 nuevas acciones ordinarias, como consecuencia del aumento de capital por aportaciones no dinerarias de la totalidad de las acciones de la sociedad Carte, S.A, en base a los acuerdos aprobados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

#### 5.- Evolución bursátil.

La acción de Vitruvio se revalorizó un 5,9% en 2024 hasta los 14,40 euros, habiendo cerrado 2023 en 13,60. Si tenemos en cuenta los dividendos repartidos (3,3%), la rentabilidad total ascendería a 9,2%. Además, Vitruvio ha ampliado su base de accionistas hasta los 716 accionistas, a fecha de publicación de este informe. El nivel actual de precios habilita a la compañía a retomar las operaciones inmobiliarias de crecimiento inorgánico que han caracterizado a Vitruvio desde su fundación.

A continuación, se muestra el volumen histórico de negociación de la compañía desde su salida a bolsa.

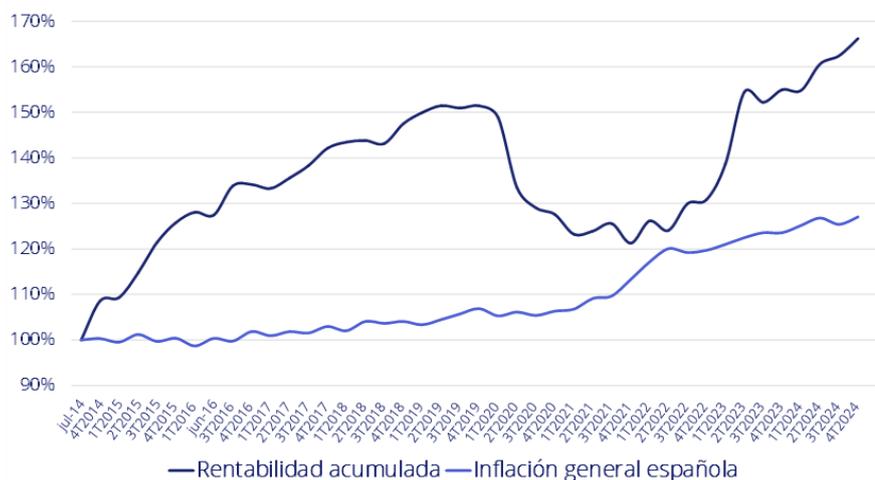
## Histórico de la negociación en bolsa



Desde junio 2016, se han negociado 48,1M€ y en los últimos 12 meses, a lo largo del 2024, 9,3M€. La compañía cierra el 2024 con una ratio de liquidez del 58%, lo que supone que la acción cuenta con negociación más de la mitad de los días con el mercado bursátil abierto y con una rotación de capital del 51,1%. Es decir, más de la mitad de la base accionarial ha cambiado de manos, confirmado así que no se trata de un vehículo cerrado, sin salida para los accionistas. Además, la difusión accionarial se ha mantenido cercana al 100%, concretamente en 94,5%, con un único accionista poseedor de más del 5% del capital.

Respecto a la rentabilidad de su acción, se incluye a continuación una gráfica que muestra la rentabilidad acumulada desde sus inicios, tomando como referencia de precio para el periodo donde Vitruvio todavía no cotizaba (julio 2014 – junio 2016), el NAV trimestral, y desde su salida a bolsa, el precio a cierre de trimestre de la acción. La rentabilidad acumulada ha sido del +66%, lo que supone una rentabilidad anual del 6,3%, frente a una inflación del 27% o un 2,6% anualizado.

## Rentabilidad desde el inicio: revalorización (NAV y precio) + dividendos vs. inflación



## 6.- Riesgos e incertidumbres.

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

Los Administradores 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 de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

|  | <b>31.12.24</b>     | <b>31.12.23</b>     |
|--|---------------------|---------------------|
| Inversiones financieras a largo plazo  | 4.878.290,91        | 2.442.422,59        |
| Inversiones financieras a corto plazo  | 484.624,63          | 3.269.906,73        |
| Créditos con administraciones públicas | -                   | 7.193,87            |
| Deudores comerciales                   | 352.036,31          | 579.944,14          |
| Otros deudores                         | 11.860,69           | 37.409,26           |
| <b>Total</b>                           | <b>5.726.812,54</b> | <b>6.336.876,59</b> |

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.

Los deterioros netos de clientes reconocidos en el ejercicio 2024 de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., han ascendido a un deterioro de 152.279,59 euros (reversión de deterioro de 37.030,36 euros en 2023) y se han registrado en el epígrafe “Otros gastos de explotación - Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Actividades de inversión.

Las inversiones financieras a corto y largo plazo recogen principalmente el fondo de reserva de un préstamo con el Santander, así como las fianzas de arrendamiento entregadas a la comunidad autónoma correspondiente cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

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 de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos concedidos a largo plazo a tipos de interés variable. La Sociedad tiene cubierto el tipo de interés del 32% de su deuda con contratos de tipo de interés fijo o con contratos de cobertura de tipo de interés.

### 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 para los activos terciarios en la medida en que la inflación, siendo elevada, no se dispare y provoque una subida de tipos por parte del Banco Central Europeo que prime el control de precios sobre el crecimiento, teniendo como consecuencia una ralentización económica o incluso una recesión, algo que sí tendría un impacto negativo en los ingresos de Vitruvio. Es decir, el riesgo de la inflación es la recesión que habría que provocar para frenarla y el impacto en la desocupación y caída de rentas que esa recesión tendría.

A la fecha de publicación de este informe, el último dato de inflación interanual publicado para España por el INE es del 2,9% (enero 2025). Es una inflación moderada, teniendo en cuenta la evolución de tipos de interés desde 2022 donde la inflación llegó a alcanzar el 10,8%. A pesar del escenario inflacionista de los últimos años, el consenso de analistas descarta una recesión en España y se espera que continúe la tendencia de bajada de tipos por parte del BCE.

Hasta la fecha actual, Vitruvio ha girado todos sus recibos ajustados a inflación con normalidad, salvo en los contratos de alquiler residencial, limitados al 3% por ley. A pesar de esto, la compañía ha sido capaz de repercutir la inflación en todos los usos, como se observa en la siguiente gráfica:



### 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 crédito. Dado el carácter dinámico de la actividad de la sociedad, la compañía tiene como objetivo mantener la flexibilidad de financiación mediante el uso combinado de préstamos, pólizas de créditos e inversiones en fondos líquidos.

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 del cobro pendiente.



La Sociedad tiene limitado estatutariamente el nivel de endeudamiento financiero a un 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la Sociedad. A 31 de diciembre la ratio del Grupo Vitruvio era de un 16%, muy por debajo del límite.

Por todo ello, el riesgo de liquidez de la Sociedad se considera bajo control.

Riesgo fiscal:

Tal como se menciona en la Memoria, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de las SOCIMI en 2014. 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, al menos un 80% del 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 por la Junta de Accionistas.

La sociedad ha repartido dividendos por encima del umbral exigido por la Ley.

La sociedad cumple con el resto de los requisitos aplicables a este tipo de entidades.

#### **7.- Acciones propias (autocartera). Inversiones en I+D+i.**

La sociedad tiene en autocartera, a cierre del ejercicio, 15.105 acciones lo que supone un 0,16% del total del capital.

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

Los resultados de los ejercicios 2024 y 2023 obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a unos beneficios netos por importe de 25.461,63 euros y 38.793,30 euros, respectivamente, que se registraron en el epígrafe "Otras Reservas" del Patrimonio Neto.

|                                  | Número de acciones | Euros             | Precio medio  | % capital    |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|---------------|--------------|
| <b>A 31 de diciembre de 2022</b> | <b>27.700</b>      | <b>320.248,88</b> | <b>11,561</b> | <b>0,34%</b> |
| Adquisiciones                    | 37.178             | 530.243,79        | 14,262        | 0,40%        |
| Enajenaciones                    | (45.850)           | (603.590,51)      | 13,164        | -0,50%       |
| <b>A 31 de diciembre de 2023</b> | <b>19.028</b>      | <b>246.902,16</b> | <b>12,976</b> | <b>0,21%</b> |
| Adquisiciones                    | 2.747              | 63.437,44         | 23,093        | 0,03%        |
| Enajenaciones                    | (6.670)            | (92.827,60)       | 13,917        | -0,07%       |
| <b>A 31 de diciembre de 2024</b> | <b>15.105</b>      | <b>217.512,00</b> | <b>14,400</b> | <b>0,16%</b> |

La sociedad no ha efectuado inversiones ni ha incurrido en gastos relacionados con I+D+i.

Como conclusión, considerando la positiva situación descrita en este informe, Vitruvio ha retomado las **operaciones de aportación**, que es el nicho de mercado diferencial de la sociedad. Es un tipo de operación que ofrece a los aportantes continuidad con una estrategia inmobiliaria sencilla y reconocible (patrimonialista), que permite ordenar la situación a sus socios aportando sus inmuebles a Vitruvio, con liquidez en la acción y un dividendo creciente. Con este modelo, la compañía ha enriquecido su estrategia y su cartera de inmuebles para el beneficio conjunto de los socios aportantes y de los accionistas actuales. Así ha sido en el pasado y seguiremos trabajando para que así sea también en el futuro.



## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de la Sociedad Dominante VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A. formulan las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión correspondientes al período anual terminado el 31 de diciembre de 2024, y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 88.

Madrid, a 12 de marzo de 2025

Firmado por:  
  
640FCDA60F2342B...

D. Joaquín López-Chicheri

Firmado por:  
  
A220DF2DE3E14DF...

D. Pablo Uriarte

DocuSigned by:  
  
6B2A79F2CDDC4EB...

D<sup>a</sup> Sandra Daza

DocuSigned by:  
  
B661A8BF3A7B416...

D<sup>a</sup>. Marta Campello

DocuSigned by:  
  
CF6E90F411604A3...

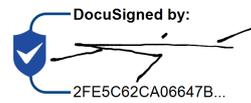
D. Jesús Martínez-Cabrera

DocuSigned by:  
  
286AD5A4B8474D4...

D. Juan Acero-Riesgo

DocuSigned by:  
  
031D1626B5C1451...

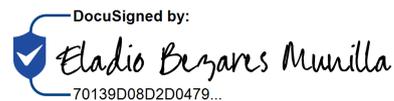
D. Javier Estrada

DocuSigned by:  
  
2FE5C62CA06647B...

D. Manuel Cereijo

DocuSigned by:  
  
8EFD991CE1D74D8...

D. Tomás Hurtado

DocuSigned by:  
  
70139D08D2D0479...

D. Eladio Bezares

DocuSigned by:  
  
6B2A79F2CDDC4EB...

D<sup>a</sup>. Sandra Daza

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



## INFORMACIÓN SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y LOS SISTEMAS DE CONTROL INTERNO DE VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

En cumplimiento con lo establecido en el apartado segundo, sub apartado 2.1 b) de la Circular 3/2020 *“Información a suministrar por Empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”*, la Sociedad aporta información sobre la estructura organizativa y los sistemas de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado. La presente información ha sido extraída del documento interno de la Sociedad denominado *“Manual de procedimientos de Vitruvio SOCIMI”*.

### a) Estructura de gobierno

La estructura organizativa de Vitruvio se considera una estructura simple dado que se articula fundamentalmente a través de dos pilares:

- Consejo de Administración
- Gestora de los activos (Abante Asesores, en adelante la **“Abante”** o la **“Gestora”**). En verano de 2021 la anterior gestora de Vitruvio, 360CorA Inmobiliario S.L., fue adquirida por Abante. El equipo involucrado en la gestión diaria de Vitruvio no ha variado desde entonces.

En lo que respecta al Consejo de Administración, se ha delegado en dos de los consejeros (D. Joaquín López-Chicheri Morales y D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras) poderes limitados suficientes para atender las cuestiones del día a día de la Sociedad que no requieren de especial autorización o acuerdo del Consejo de Administración en pleno. La labor fundamental de la sociedad gestora de los activos es la ejecución del plan estratégico que diseña anualmente el Consejo. En el apartado 1.6.1. del Documento Informativo de Incorporación al mercado BME Growth se han descrito en detalle los servicios prestados por Abante, así como los honorarios percibidos por la gestión. En la Junta de Accionistas de fecha 23 de junio de 2021, se aprobó modificar los honorarios a percibir por Abante, pasando de un 0,5% de GAV a un 0,75% del NAV con efectos de junio de 2021. La comunicación entre el Consejo de Administración y Abante se articula a través de comités semanales o quincenales que realiza la gestora en los que se tratan las oportunidades de inversión, así como las cuestiones relacionadas con la operativa de la Sociedad. Las conclusiones de dichos comités son trasladadas al Consejo de Administración. Asimismo, el Consejo de Administración tiene una comunicación directa con la gestora cuando se considera necesario. Adicionalmente al Consejo y la gestora de los activos, Vitruvio ha implantado la Comisión de Auditoría y Control, así como los siguientes reglamentos:

- Reglamento Interno de Conducta

- Reglamento del Consejo
- Reglamento de la Junta

A continuación, se resumen los procedimientos de actuación que dispone la Sociedad en las siguientes áreas, identificadas como áreas clave o principales:

**b) Área operativa:**

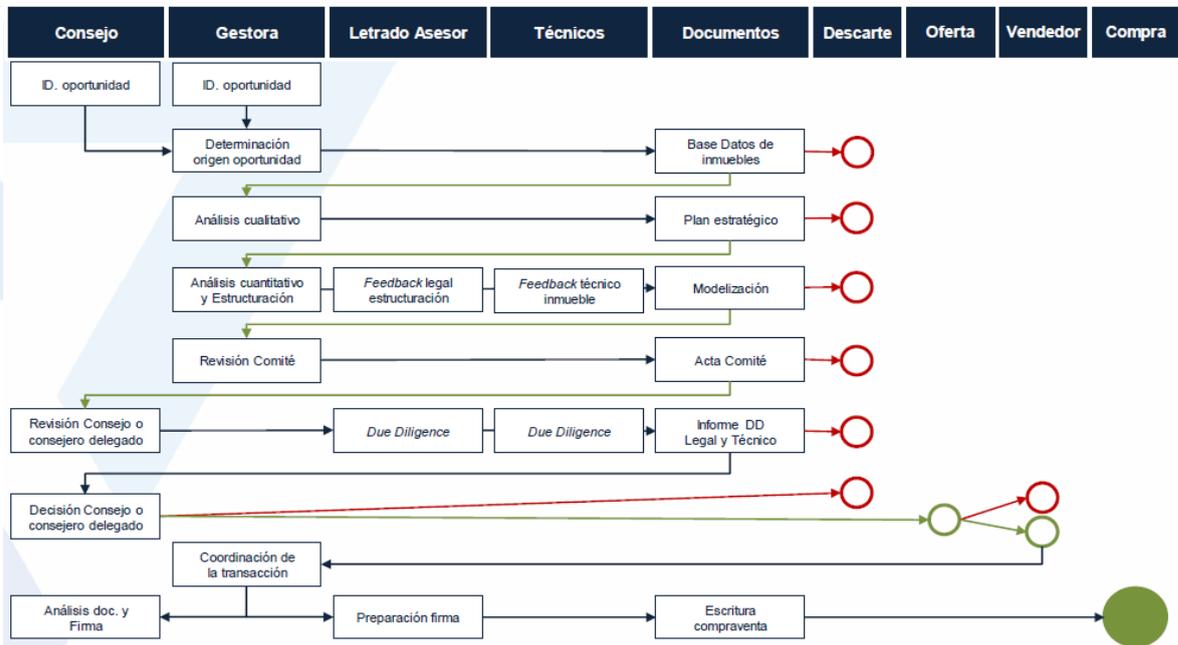
La actividad operativa de la Sociedad comprende dos etapas:

**1) Análisis de las oportunidades de adquisición:**

En esta fase intervienen los siguientes componentes:

- 1.1) Consejo de Administración, que es quien suele presentar las oportunidades de compra de nuevos activos y quien decide en la fase final si las compras son llevadas a cabo o no.
- 1.2) Gestora: análisis de la operación de compra
- 1.3) Letrado Asesor: interviene en el asesoramiento legal de la operación
- 1.4) Técnicos: son los terceros expertos que realizan la *due diligence* del activo que se va a adquirir.

A modo de resumen, el flujograma del proceso de compra de activos es el siguiente:



**2) Gestión de los activos:**

La gestión de los activos es realizada por Abante y sus tareas se dividen en “*asset management*” y “*property management*”. Las tareas de “*asset management*” tienen como objetivo establecer medidas de generación de ingresos, así como de

control y reducción de costes. Las tareas de “*property management*” tienen como objetivo garantizar la satisfacción de los clientes mediante la debida atención de sus solicitudes, así como el control de los activos y sus costes de mantenimiento.

**c) Área jurídica:**

El área jurídica de la Sociedad se sustenta en la Comisión de Auditoría y Control, cuyas funciones concretas se han descrito en el apartado 1.15 del Documento Informativo de Incorporación al MAB (ahora BME Growth) así como del asesoramiento legal que presta el despacho Uría Menéndez, también llevando la secretaría del Consejo de Administración. Existe una comunicación constante entre el despacho asesor, el Consejo de Administración y la gestora de los activos con objeto de identificar y hacer frente a los potenciales riesgos jurídicos o fiscales a los que se podría enfrentar la Sociedad.

**d) Área financiera y fiscal:**

La contabilidad de la Sociedad y la presentación de impuestos es elaborada por el personal de Abante. Mensualmente se realiza un cierre contable que aspira a ofrecer una imagen fiel de la situación de la cuenta de resultados, balance, flujos de caja y *working capital* de Vitruvio. Para la elaboración dicho informe intervienen las siguientes partes:

- El equipo financiero de Abante elabora los estados contables.
- La gestora inmobiliaria de Abante es la encargada de realización del modelo financiero relativo a proyecciones, evolución de la caja, *working capital* y cálculo del NAV.
- Savills: actualiza semestralmente la valoración de los activos. No obstante, en el caso de que al menos dos consejeros estén en desacuerdo con el cálculo del NAV, podrán solicitar una valoración alternativa elaborada por una de las casas de profesionales con reconocido prestigio (CBRE, JLL, Cushman, etc.).
- Consejo de Administración: se encarga de la revisión de la información proporcionada por la gestora y el departamento financiero-contable. Los cierres contables del segundo y cuarto trimestre estarán sometidos a revisión limitada con objeto de cumplir con la normativa del mercado BME Growth.

Por otro lado, la Sociedad tiene establecida en los estatutos una política de control del endeudamiento, limitando el mismo de la siguiente manera:

- El endeudamiento total de Vitruvio no podrá ser superior al 33% del Valor Bruto de los Activos (Gross Asset Value, “GAV”).
- Excepcionalmente, dicho límite podrá ser superado hasta alcanzar el 40% del GAV.

- El endeudamiento superior al 33% descrito no podrá mantenerse durante más de 12 meses, salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas. Esta limitación estatutaria del endeudamiento no significa que el objetivo de endeudamiento sea de un 33%.

**e) Comunicaciones al Mercado y Página web:**

Por otro lado, para asegurar la coordinación en el flujo de información, cualquier presentación, comunicación a medios o al Mercado deberá ser coordinada por el presidente del Consejo y Consejero Delegado, D. Joaquín López-Chicheri Morales, que revisará su contenido y autorizará la publicación del contenido. Éste será a su vez quien ejerza de portavoz de la Sociedad en todo caso. El presidente podrá servirse del equipo de la Gestora o de otros consejeros o del equipo de asesores jurídicos para preparar la documentación y comunicaciones, sin perjuicio de que como ya se ha señalado, la autorización final deberá ser prestada por él. En el caso particular de las notas de prensa que vayan a circularse a los medios de comunicación referidas a Información Relevante, ya sea a través del equipo de la Gestora o por medio de empresas de asesoramiento externas que hayan sido incluidas en el Registro de Personas Obligadas de acuerdo con el Reglamento Interno de Conducta, deberán contar con el visto bueno del gerente de la Gestora y comprobar que dicha información ha sido publicada previamente antes de que el presidente de la Sociedad dé el visto bueno definitivo a la circulación de la nota de prensa.