

31 de octubre de 2025

Según el artículo 17 del Reglamento (UE) N° 596/2014 sobre el abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023 de los mercados de valores y de los servicios de inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, según ha sido modificada por la Circular 2/2022, NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la **“Sociedad”** o **“Nextpoint”**) pone en conocimiento lo siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- ✓ Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Consolidados Intermedios de la Sociedad a fecha 30 de junio de 2025.
- ✓ Estados Financieros Consolidados Intermedios de la Sociedad a fecha 30 de junio de 2025.
- ✓ Balance y cuenta de pérdidas y ganancias individuales de la Sociedad a fecha 30 de junio de 2025.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

NEXT POINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

Amor Luz, Ltd., representada por D. Teddy Gabriel Lin
Presidente del Consejo de Administración

FIRMADO por:
FIRMADO por: MIGUEL ANGEL CATALAN BLASCO (NIF: 38548481K)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes
(Grupo consolidado)

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

A los accionistas de **NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.**
por encargo del Consejo de Administración

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, los estados financieros intermedios) de **NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.** (en adelante, la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance de situación intermedio consolidado al 30 de junio de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, así como las notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados, todos ellos resumidos, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Member of



Alliance of
independent firms

Mallorca 260, 08008 Barcelona
Tel. +34 932 155 989
www.auren.com

| 1

AUDITORIA I ASSURANCE



Párrafos de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2.7.2 de las notas explicativas a los Estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos, en la que la dirección indica que el grupo presenta un fondo de maniobra negativo, si bien, prevé que no será ningún problema debido a la previsión de ingresos generados por los inmuebles adquiridos en el ejercicio anterior y la renegociación en curso del vencimiento de un préstamo hipotecario y de los préstamos participativos que figuran en el pasivo corriente de los estados financieros. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A., en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY".

No admitiremos responsabilidad alguna frente a terceros distintos de los destinatarios de este informe.

AUREN AUDITORES SP, SLP0
Inscrita en el ICJCE con Nº 1138

Miguel Ángel Catalán Blasco
Socio

A la fecha de la firma electrónica

Member of





**NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI,
S.A. y Sociedades
Dependientes**

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados
correspondientes al período
de seis meses terminado el
30 de junio de 2025
(preparados de acuerdo con la NIC 34
"Información financiera intermedia")

ÍNDICE

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO.....	1
CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CONSOLIDADA.....	2
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO CONSOLIDADO.....	2
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO.....	3
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO.....	4

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO.....	5
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS.....	9
3. CONSOLIDACIÓN	22
4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO	23
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	24
6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	24
7. INMOVILIZADO MATERIAL.....	25
8. INVERSIONES INMOBILIARIAS	26
9. INMOVILIZADO INTANGIBLE	32
10. ARRENDAMIENTOS.....	33
11. CRÉDITOS Y PARTIDAS A COBRAR.....	34
12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR	35
13. PATRIMONIO NETO.....	45
14. MONEDA EXTRANJERA.....	48
15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS.....	48
16. INGRESOS Y GASTOS	50
17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS	51
18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES.....	51
19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO	51
20. HECHOS POSTERIORES	51
21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	53
22. INFORMACIÓN SEGMENTADA.....	57
23. OTRA INFORMACIÓN	57
24. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009.....	58

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes **BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO** **CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2025** (en euros)

Activo	NOTAS	30/06/2025	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		77.111.918,90	83.111.412,86
I. Inmovilizado intangible	9	850,72	1.125,60
5. Aplicaciones Informáticas		850,72	1.125,60
II. Inmovilizado material	7	930,64	552,38
2. Instalaciones técnicas, y otro inm. mat.		930,64	552,38
III. Inversiones inmobiliarias	8	76.120.089,00	82.110.000,00
1. Terrenos		22.836.026,70	24.633.000,00
2. Construcciones		53.284.062,30	57.477.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	11	990.048,54	999.734,88
4. Derivados		22.209,18	21.917,59
5. Otros activos financieros		967.839,36	977.817,29
B) ACTIVO CORRIENTE		3.108.956,57	2.478.197,61
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar		346.269,02	527.044,27
1. Clientes por ventas y prest. servicios	11, 21	33.443,89	32.843,37
b) Clientes por ventas y prest.servicios a corto plazo		33.443,89	32.843,37
3. Deudores varios	11	101.972,65	292.717,12
6. Hacienda pública deudora	15	210.852,48	201.483,78
V. Inversiones financieras a corto plazo		24.046,42	28.660,91
2. Créditos a empresas		5.914,49	7.737,84
5. Otros activos financieros		18.131,93	20.923,07
VI. Periodificaciones a corto plazo		9.564,36	18.977,72
VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes	11	2.729.076,77	1.903.514,71
1. Tesorería		2.729.076,77	1.903.514,71
TOTAL ACTIVO (A+B)		80.220.875,47	85.589.610,47

Patrimonio Neto y Pasivo	NOTAS	30/06/2025	31/12/2024
A) PATRIMONIO NETO		14.773.215,49	15.803.436,55
A-1) Fondos propios		14.937.830,78	15.968.343,43
I. Capital	13	5.540.410,60	5.540.410,60
1. Capital escriturado		5.540.410,60	5.540.410,60
II. Prima de emisión	13	551.665,34	551.665,34
III. Reservas	13	10.103.534,74	6.820.117,10
2. Otras reservas		10.103.534,74	6.820.117,10
IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)	13	-222.342,80	-227.498,30
VI. Resultado del ejercicio del grupo consolidado		-1.035.437,10	3.283.648,69
A-2) Ajustes por cambio de valor		-164.615,29	-164.906,88
II. Operaciones de cobertura	11	-164.615,29	-164.906,88
B) PASIVO NO CORRIENTE		31.439.858,20	38.375.705,04
II. Deudas a largo plazo	2, 12, 13	31.439.858,20	38.375.705,04
2. Deudas con entidades de crédito		18.389.043,42	19.117.650,66
5. Otros pasivos financieros		13.050.814,78	19.258.054,38
C) PASIVO CORRIENTE		34.007.801,78	31.410.468,88
III. Deudas a corto plazo	12	33.302.348,26	30.403.166,35
2. Deudas con entidades de crédito	8	4.477.217,20	4.400.026,90
5. Otros pasivos financieros		28.825.131,06	26.003.139,45
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		705.453,52	1.007.302,53
3. Acreedores varios	12	397.832,93	780.844,18
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	15	175.620,59	150.458,35
7. Anticipos de clientes.	12	132.000,00	76.000,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		80.220.875,47	85.589.610,47

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del balance de situación intermedio consolidado al 30 de junio de 2025

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (en euros)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	NOTAS	30/06/2025	30/06/2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	16.a, 22	1.610.500,22	1.469.517,09
b) Prestaciones de servicios		1.610.500,22	1.469.517,09
3. Trabajos del grupo realizados para el propio inmovilizado		4.056,09	93.071,00
6. Gastos de personal	16	-75.392,17	-82.576,91
a) Sueldos, salarios y asimilados		-59.267,28	-66.277,36
b) Cargas Sociales		-16.124,89	-16.299,55
7. Otros gastos de explotación		-794.706,55	-533.706,65
a) Servicios exteriores		-667.644,04	-483.997,53
b) Tributos		-127.062,51	-49.709,12
8. Amortización del inmovilizado	7, 8, 9	-674,67	-650,81
12. Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	8	0,00	598.517,83
13. Otros Resultados		-12.934,19	-27.398,31
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		730.848,73	1.516.773,24
14. Ingresos financieros		322,38	3.224,72
b) De terceros		322,38	3.224,72
15. Gastos financieros		-2.430.422,38	-1.842.331,33
b) Por deudas con terceros		-2.430.422,38	-1.842.331,33
17. Diferencias de cambio	14	-999,61	-1.363,23
18. Incorporación al activo de gastos financieros	8	664.813,78	703.602,19
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-1.766.285,83	-1.136.867,65
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	15	-1.035.437,10	379.905,59
A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN.		-1.035.437,10	379.905,59
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		-1.035.437,10	379.905,59
ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO		-1.035.437,10	379.905,59
BENEFICIO POR ACCIÓN (en euros) BÁSICO-DILUIDO		-1,01	0,37

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante de la cuenta de resultados intermedia consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (en euros)

	30/06/2025	30/06/2024
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	-1.035.437,10	379.905,59
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		
II. Por coberturas de flujos de efectivo	291,59	0,00
1. Ingresos/gastos por coberturas de flujos de efectivo	291,59	0
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO	291,59	0,00
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A+B+C)	-1.035.145,51	379.905,59
RESULTADO ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO	-1.035.145,51	379.905,59
RESULTADO ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS	0,00	0,00

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del estado del resultado global intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

**NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025**
(en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023	5.540.410,60	551.665,34	7.253.110,26	-217.485,80	0,00	-472.877,68	-57.644,24	12.597.178,48
I. Ajustes por cambios de criterio 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	5.540.410,60	551.665,34	7.253.110,26	-217.485,80	0,00	-472.877,68	-57.644,24	12.597.178,48
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.283.648,69	-107.262,64	3.176.386,05
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	-37,06	-10.012,50	0,00	0,00	0,00	-10.049,56
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	0,00	0,00	-37,06	-10.012,50	0,00	0,00	0,00	-10.049,56
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-432.956,10	0,00	0,00	472.877,68	0,00	39.921,58
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2024	5.540.410,60	551.665,34	6.820.117,10	-227.498,30	0,00	3.283.648,69	-164.906,88	15.803.436,55
I. Ajustes por cambios de criterio 2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	5.540.410,60	551.665,34	6.820.117,10	-227.498,30	0,00	3.283.648,69	-164.906,88	15.803.436,55
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.035.437,10	291,59	-1.035.145,51
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	-163,18	5.155,50	0,00	0,00	0,00	4.992,32
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	0,00	0,00	-163,18	5.155,50	0,00	0,00	0,00	4.992,32
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	3.283.580,82	0,00	0,00	-3.283.648,69	0,00	-67,87
E. SALDO, A 30 DE JUNIO DE 2025	5.540.410,60	551.665,34	10.103.534,74	-222.342,80	0,00	-1.035.437,10	-164.615,29	14.773.215,49

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado al 30 de junio de 2025.

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (en euros)

	NOTAS	30/06/2025	30/06/2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-1.035.437,10	379.905,59
2. Ajustes del resultado		2.431.774,28	1.242.602,82
a) Amortización del inmovilizado (+)	7, 8, 9	674,67	650,81
g) Ingresos financieros (-)		-322,38	-3.224,72
h) Gastos financieros (+)		2.430.422,38	1.842.331,33
i) Diferencias de cambio (+/-)		999,61	1.363,23
k) Variación de las inversiones inmobiliarias (+/-)	8	0,00	-598.517,83
3. Cambios en el capital corriente		-126.956,18	566.146,20
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		180.775,25	-79.744,47
c) Otros activos corrientes (+/-)		9.413,36	-10.755,72
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		-373.144,79	647.513,39
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		56.000,00	9.133,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-981.250,89	-530.028,58
a) Pago de intereses (-)		-981.573,27	-533.253,30
c) Cobro de intereses (+)		322,38	3.224,72
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		288.130,11	1.658.626,03
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		-2.085.867,05	-6.991.837,20
c) Inmovilizado material		-778,05	0,00
d) Inversiones inmobiliarias	8	-2.085.089,00	-6.890.768,43
e) Otros activos financieros	11	0,00	-101.068,77
7. Cobros por desinversiones (+)		8.077.700,00	519.287,79
c) Inmovilizado material	7	0,00	0,00
d) Inversiones inmobiliarias		8.075.000,00	320.000,00
e) Otros activos financieros		2.700,00	199.287,79
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		5.991.832,95	-6.472.549,41
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.992,32	0,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	13	4.992,32	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financ.		-5.459.393,32	4.757.747,28
a) Emisión		6.208.000,00	5.702.746,41
2. Deudas con entidades de crédito (+)		4.508.000,00	1.064.892,12
5. Otras deudas (+)		1.700.000,00	4.637.854,29
b) Devolución y amortización de:		-11.667.393,32	-944.999,13
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-5.159.416,94	-752.060,36
5. Otras deudas (-)		-6.507.976,38	-192.938,77
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		-5.454.401,00	4.757.747,28
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		0,00	0,00
E) Δ/∇ NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)		825.562,06	-56.176,10
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.903.514,71	2.368.136,68
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.729.076,77	2.311.960,58
Diferencia		825.562,06	-56.176,10

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Sociedad Dominante

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A., (en adelante, la Sociedad Dominante del Grupo o NEXTPPOINT) se constituyó el 8 de mayo de 2018 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su NIF es el A67218867.

La Sociedad Dominante fue constituida bajo la denominación de VIRTUAL BUSINESS DEVELOPMENT, S.L., con fecha 16 de julio de 2018 cambió de denominación a INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A. y con fecha 15 de enero de 2020 cambió de denominación a la actual NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

El Consejo de administración de la Sociedad acordó con fecha 27 de octubre de 2023 el traslado del domicilio social a la calle Ayala 66, 1º izquierda, 28001 de Madrid. Dicho acuerdo fue elevado a público y la escritura fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 20 de diciembre de 2023. Anteriormente, su domicilio estaba situado en Rambla Catalunya, 52, 1º 2ª, en Barcelona.

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

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como pueda ser modificada en cada momento;
- b) La tenencia de acciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan en el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley de SOCIMIs");
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2009, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro. CNAE: 4110."

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

La información relacionada con el gobierno corporativo y el resto de la información pública pueden consultarse en la página web de la Sociedad Dominante www.nextpointsocimi.com.

Sociedades Dependientes

Las filiales o Sociedades Dependientes son:

Denominación social y domicilio social	Fecha constitución	Objeto social	Participación	Capital social
REIT PAMPLONA 59, S.L. Sociedad Unipersonal C/ Ayala 66 - 1º Izquierda 28001 - Madrid	07/09/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
REIT PIE DE LA CRUZE, S.L. Sociedad Unipersonal C/ Ayala 66 - 1º Izquierda 28001 - Madrid	07/09/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
REIT RIBERA, S.L. Sociedad Unipersonal C/ Ayala 66 - 1º Izquierda 28001 - Madrid	04/12/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
REIT VIRGEN, S.L. Sociedad Unipersonal C/ Ayala 66 - 1º Izquierda 28001 - Madrid	04/12/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
LEPANTO ALBERIQUE, S.L. Sociedad Unipersonal C/ Ayala 66 - 1º Izquierda 28001 - Madrid	04/12/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 1, S.L. Sociedad Unipersonal C/ Ayala 66 - 1º Izquierda 28001 - Madrid	22/05/2019	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 2, S.L. Sociedad Unipersonal C/ Ayala 66 - 1º Izquierda 28001 - Madrid	22/05/2019	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 3, S.L. Sociedad Unipersonal C/ Ayala 66 - 1º Izquierda 28001 - Madrid	22/05/2019	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 4, S.L. Sociedad Unipersonal C/ Ayala 66 - 1º Izquierda 28001 - Madrid	15/01/2020	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 5, S.L. Sociedad Unipersonal C/ Ayala 66 - 1º Izquierda 28001 - Madrid	15/01/2020	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 6, S.L. Sociedad Unipersonal C/ Ayala 66 - 1º Izquierda 28001 - Madrid	29/04/2024	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
NPCAP 1, S.L. Sociedad Unipersonal C/ Ayala 66 - 1º Izquierda 28001 - Madrid	15/03/2021	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00

Las Sociedades Dependientes también cambiaron su domicilio social, en consonancia con la Sociedad Dominante NEXTPOINT. El cambio de domicilio social de las sociedades dependientes fue inscrito en el Registro Mercantil en marzo de 2024.

En fecha 29 de abril de 2024, mediante elevación de escritura pública, NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A constituye una nueva sociedad dependiente, VIV BUILDINGS 6, S.L, de análogo objeto social de actividad (CNAE: 6820.- Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia).

Régimen de SOCIMI

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante “el Grupo”), tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de viviendas, viviendas turísticas y residencias geriátricas, mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

Durante el ejercicio 2018 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

Con fecha 16 de julio de 2020 la Sociedad Dominante del grupo NEXPOINT empezó a cotizar en el BME Growht (anteriormente denominado MAB), con un capital compuesto por 950.000 acciones de 5,308011 euros de valor nominal cada una representada mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas, asciendo a 5.042.609,50 euros y una prima de emisión de 180.566,95 euros.

El capital social a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 está representado por 1.043.783 acciones de 5,30801 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por un importe total de 5.540.410,60 euros y una prima de emisión de 551.665,34 euros.

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

- Los bienes inmuebles y que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

3. Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos, tales como:

- Capital mínimo

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

- Obligación de negociación en mercado regulado.
Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo (artículo 4 de la Ley de SOCIMIS). En este sentido, las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el BME Growth (anteriormente denominado MAB) desde julio del ejercicio 2020.
- Obligación de información:
Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
- Obligación de distribución del resultado.
Las sociedades del grupo deberán 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.

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.

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir de 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, Ley de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de:

- a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades y,
- b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1. b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la SOCIMI 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 SOCIMI 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.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplen los requisitos establecidos en la mencionada legislación.

Todas las sociedades cierran el ejercicio a 31 de diciembre de cada año.

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el BME Growth (anteriormente denominado MAB) desde julio de 2020.

Las cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo correspondientes al ejercicio 2024 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), siendo auditadas por AUREN AUDITORES SP, S.L.P., de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2024 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo 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 esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas respecto a información de cuestiones medioambientales.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. del ejercicio 2024, fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en fecha 27 de marzo de 2025 y posteriormente aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 16 de junio de 2025.

2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- 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 Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- Circular 3/2020 del BME Growth sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity” (modificada parcialmente por la Circular 2/2022 del BME Growth).
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 se han confeccionado bajo IFRS y se han preparado de acuerdo con la NIC 34, “Información financiera intermedia” y, por tanto, pueden no incluir toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea.

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y las Interpretaciones de Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La emisión de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, a pesar de no coincidir con el año fiscal del Grupo (ya que el cierre del ejercicio contable y fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios si no a la obligación impuesta por la Circular 3/2020 el BME Growth sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.

La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección de la Sociedad Dominante que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.5 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

La información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 formuladas el 27 de marzo de 2025 (las cuales fueron formuladas con criterios Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y otra normativa vigente en España) por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, los mismos deben leerse juntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2024.

2.2 Imagen fiel

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025 han sido obtenidos de los registros contables del Grupo y se presentan en consonancia con el Marco Normativo indicado en el punto anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados intermedios del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el primer semestre del 2025. Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son sometidos a revisión limitada por parte del auditor.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del primer semestre del 2025 han sido elaborados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en ellos. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, por ser ésta la moneda funcional de la Sociedad Dominante.

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, sobre “Información Financiera Intermedia”, adoptada por la Unión Europea, la Dirección de la Sociedad Dominante presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos, junto con el balance de situación consolidado al 30 de junio de 2025 y el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado al 30 de junio de 2025, las cifras correspondientes a la fecha de cierre del ejercicio inmediatamente anterior (31 de diciembre de 2024). Por otra parte, junto a cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de resultado global consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras consolidadas correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025, se presentan las correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio 2024.

2.6 Adopción de las NIIF

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados son consistentes con las seguidas en la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido un impacto en las políticas contables del Grupo. El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas ni estados financieros intermedios resumidos consolidados, excepto por la siguiente norma emitida:

NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros

La NIIF 18 principalmente introduce, entre otros cambios, tres nuevos requerimientos para mejorar la información de las empresas sobre su rendimiento financiero y ofrecer a los inversores una mejor base para analizar y comparar las empresas:

- Mejora la comparabilidad del estado de rendimiento financiero introduciendo tres nuevas categorías: operativo, inversión y financiación; así como nuevos subtotales: resultado operativo y resultado antes de financiación e impuesto de la ganancia.
- Proporciona una mayor transparencia de las mediciones del rendimiento definidas por la Dirección introduciendo nuevas guías y desgloses.
- Facilita guías para proporcionar una agrupación más útil de la información en los estados financieros.

Esta norma será de aplicación a partir del 1 de enero de 2027.

2.7 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

En los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se han utilizado las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromiso que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de los activos inmobiliarios y de los inmuebles materiales del Grupo.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo obtiene anualmente valoraciones independientes para sus inversiones inmobiliarias. Al final de cada ejercicio sobre el que se informa, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante realiza una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante determina el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, la Dirección de la Sociedad Dominante determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio el Grupo utiliza una serie de fuentes, básicamente:

Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, 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.

En la nota 8 se detallan las valoraciones aplicadas a cada inversión inmobiliaria para presentarlas a valor de mercado.

Deterioro del valor de los inmovilizados materiales e intangibles

La valoración del posible deterioro de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, siendo la mejor evidencia de éste los precios de activos similares. En caso de no disponer de dicha información ante la situación actual del mercado, se aplican los siguientes criterios: se establece un intervalo de valores razonables determinados en base 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; precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción; y descuentos de los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte, basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, empleando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razones de acuerdo con las circunstancias.

Vidas útiles del inmovilizado material

La Dirección de la Sociedad Dominante determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para su inmovilizado material.

2. Desequilibrio patrimonial. Las pérdidas consolidadas registradas en ejercicios anteriores motivaron un leve desajuste patrimonial, no obstante, con el resultado positivo de los ejercicios 2021, 2022 y 2024, se logra obtener un patrimonio neto superior al capital y los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados han sido formulados bajo el principio de empresa en funcionamiento. Además, el Grupo dispone de préstamos participativos detallados en la Nota 12 de Pasivos financieros por importe de 21,8 millones de euros (26,5 millones de euros de principal a 31 de diciembre de 2024). Ver Nota 13.5 de Patrimonio Neto donde se considera el patrimonio neto sumando el importe de los préstamos participativos que son considerados mayor valor del neto patrimonial a efectos de valoración.

El fondo de maniobra consolidado es negativo, pero la Dirección de la Sociedad Dominante prevé que no sea ningún problema debido a que los nuevos inmuebles adquiridos en el ejercicio 2024 están generando unos ingresos que mejoran esta situación, además de que ha habido una renegociación del vencimiento del préstamo hipotecario de REIT RIBERA con la formalización de un nuevo préstamo con Banco Pichincha (ver nota 20 Hechos Posteriores), y que el vencimiento de algunos préstamos participativos que figuran en el pasivo corriente en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, se renegociará con nuevas adendas. La Dirección de la Sociedad Dominante aplicará las medidas necesarias para solucionar posibles situaciones de tensión de tesorería del Grupo.

3. El cálculo de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez y fiscal.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

5. Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (nota 1).
6. Empresa en funcionamiento

El Grupo acumuló pérdidas al inicio de su actividad, debido a los gastos iniciales de puesta en marcha y salida a cotización de la Sociedad Dominante, pero desde la Dirección se prevé, y así está siendo, que esta situación se revierta. La estrategia del Grupo está diseñada para maximizar la rentabilidad de sus grupos de interés, con el objetivo para el ejercicio 2025 y 2026 de alcanzar inversiones en activos bajo gestión entorno a los 20 millones de euros (en sectores estratégicos), con un incremento previsto del 10% cada semestre a partir de entonces, financiando dichas inversiones con un enfoque equilibrado entre capital privado y deuda financiera, para una utilización eficiente del capital. La adquisición de inmuebles para ser alquilados genera un incremento gradual y progresivo de los ingresos del Grupo aspirando así a un rendimiento mínimo del 7%, garantizando rentabilidad para los inversores al tiempo que se mitigan los riesgos. Todo ello enmarcado en una estrategia basada en la prudencia, la innovación y el compromiso de ofrecer un valor sostenible.

Además, conjuntamente y considerando su trayectoria, las plusvalías de los inmuebles impactan de forma muy positiva en los resultados del Grupo, por aplicación de la NIC-40. Los inmuebles que posee el Grupo tienen un valor de mercado superior a su precio de adquisición. Las plusvalías se ven reflejadas en la información financiera del ejercicio 2024 al reportarse con criterios NIIF-UE en las citadas Cuentas Anuales Consolidadas, siendo el impacto de 3.751.362,14 euros. También se reflejan en las cifras correspondientes al cierre de los ejercicios anteriores, en las que existen unas plusvalías acumuladas de 12.998.423,87 euros.

El Fondo de maniobra de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados cerrados a 30 de junio de 2025 y al cierre de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 es negativo, debido principalmente al traspaso al corto plazo de algunos préstamos participativos, cuyo vencimiento está establecido a menos de 1 año, si bien algunos son prorrogables. A la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del 2024, la sociedad estaba negociando adendas para su aplazamiento, concretamente en los préstamos participativos de las sociedades REIT VIRGEN, S.L.U, REIT PAMPLONA 59, S.L.U y REIT PIE DE LA CRUZ, S.L.U, por un importe nominal total de 6.703.100,00 euros, cuyo vencimiento se ha extendido hasta el primer trimestre de 2026. Estas adendas han sido finalmente firmadas con fecha 1 de abril de 2025.

A pesar de que las estimaciones se han producido sobre la base de la mejor información disponible a fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o la baja) posteriormente, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva conforme a lo establecido en la NIC 8 (ver Nota 20 de Hechos posteriores).

2.8 Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación

No existen operaciones que se realicen entre sociedades del perímetro de consolidación en una fecha que no difiera en más de tres meses del cierre de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, ya que todas las sociedades del Grupo cierran su ejercicio social a 31 de diciembre de cada año.

Los cambios en el perímetro de consolidación respecto el ejercicio anterior corresponden a la constitución de la nueva sociedad dependiente VIV BUILDINGS 6, S.L, que se ha incorporado al grupo desde el mes de abril de 2024.

2.9 Homogeneización de partidas de los estados financieros individuales de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

No ha sido necesario homogeneizar los principios contables de las sociedades. Todas las sociedades del Grupo cierran su ejercicio social a 31 de diciembre de cada año.

2.10 Criterios aplicados en la eliminación de la inversión y del patrimonio neto y operaciones del Grupo

El capital social y el resto de las partidas de los fondos propios de las Sociedades Dependientes son eliminados contra la inversión en la fecha de constitución de éstas por la Sociedad Dominante del Grupo. Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas son eliminadas en el proceso de consolidación.

2.11 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar e informar en las Notas sobre las diferentes partidas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el Grupo de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025.

2.12 Principio de empresa en funcionamiento

Los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados han sido preparados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual, contempla que el Grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones.

2.13 Estimación del valor razonable

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios) (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

De acuerdo con la NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

Los niveles anteriores están reflejados en la IFRS 13 Valoraciones de Mercado. Estas valoraciones tienen un componente subjetivo al hacerse en base a las asunciones del valorador, que podrían no ser exactas. Por este motivo, y de acuerdo con las recomendaciones de EPRA, hemos clasificado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias en el Nivel 3, según se establece en la IFRS 13.

No obstante, en las valoraciones llevadas a cabo por los externos al cierre de cada ejercicio, las valoraciones se han visto refrendadas por operaciones de mercado efectuadas por diferentes actores del mercado inmobiliario en el que operan.

2.14 Inmovilizado intangible

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

El Grupo reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, si procede, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada, en el caso de la página web activada se estima una vida útil de 5 años, por lo que, el porcentaje de amortización es del 20%.

2.15 Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación, que aumenten la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la entidad, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material.

No se han realizado trabajos de la empresa para su inmovilizado material.

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarles. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal:

	Años vida útil estimada
Instalaciones técnicas y maquinaria	3
Mobiliario y enseres	10
Equipos para procesos de información	4

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioros siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable el activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión.

2.16 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación (desarrollos). Para los inmuebles que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen en el coste los gastos financieros devengados antes de su puesta en condiciones de funcionamiento, si cumplen con los requisitos para su capitalización. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable al final del período de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada período el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias refleja, entre otras cosas, los ingresos por rentas de arrendamientos y otras hipótesis que participantes en el mercado considerarían al valorar la propiedad en las condiciones actuales del mercado. La determinación del valor razonable de las mismas se ha descrito en la Nota 8.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de los gastos de reparaciones y mantenimiento se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados. Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste es registrado en la cuenta de resultados dentro de la ganancia neta del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

Si un elemento de propiedades ocupadas por sus propietarios se convierte en una inversión inmobiliaria, ya que su uso ha cambiado, la diferencia resultante entre el valor contable y el valor razonable de este elemento en la fecha de transferencia es tratada de la misma forma que una revaluación según la NIC 16.

Cualquier incremento resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce en la cuenta de resultados en la medida que revierte una pérdida por deterioro anterior, con cualquier incremento que queda reconocido en otro resultado global y aumento directamente al patrimonio en la reserva por revaluación. Cualquier disminución resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce inicialmente en otro resultado global contra cualquier reserva de revalorización reconocida previamente, con disminución restante reconocido en la cuenta de resultados.

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de su uso, evidenciado por el inicio del desarrollo con vistas a la venta, la propiedad se transfiere a existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso. No se han realizado trabajos del Grupo para sus inversiones inmobiliarias en el primer semestre del ejercicio 2025 (ni tampoco en el mismo periodo del ejercicio anterior ni para todo el ejercicio 2024).

2.17 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones por pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera. El importe de los activos no financieros sujetos a amortización no es significativo.

2.18 Arrendamientos

a) El Grupo como arrendatario

El Grupo evalúa si un contrato es o contiene un contrato de arrendamiento, al inicio de un contrato. El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento para todos los contratos de arrendamiento en los que es el arrendatario, excepto los arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, el Grupo reconoce los pagos del arrendamiento como un gasto operativo de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, a menos que exista otra base sistemática más representativa del marco temporal en el que se consumen los beneficios económicos del activo arrendado.

No existen arrendamientos relevantes que deban de ser activados.

No existen contratos de leasing firmados.

b) El Grupo como arrendador

Los ingresos por alquileres de arrendamientos operativos se reconocen linealmente durante el plazo del arrendamiento correspondiente. Los costes directos iniciales incurridos al negociar y organizar un arrendamiento operativo se agregan al valor en libros del activo arrendado y se reconocen linealmente durante el plazo del arrendamiento.

No existen contratos de arrendamiento financiero.

2.19 Instrumentos financieros

2.19.1 Activos financieros o créditos y partidas a cobrar

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa.
- b) Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimiento anterior a tres meses y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar y las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Al cierre del ejercicio o período el Grupo realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En particular, respecto a las correcciones valorativas relativas a deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El criterio para el registro de deterioros de clientes consiste en:

1. En el caso de clientes en situación de insolvencia declarada o reclamación judicial por impago de cantidades, se provisionará el 100% de la deuda.
2. Para aquellos con demora superior a 6 meses y hasta un año se provisionará el 50% de la deuda vencida. Por su parte, para aquellos con demora superior a 1 año se provisionará el 100% de la deuda vencida, incluyendo la deuda vencida con dicho cliente que no haya superado el año de antigüedad, en concepto de provisión de insolvencias.

Las correcciones valorativas provocadas por el deterioro en la solvencia o la mora de los clientes se registran en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada.

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por 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.

Fianzas entregadas

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamiento operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Grupo está sometido al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance intermedio consolidado aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance intermedio consolidado aquellas fianzas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas.

2.19.2 Pasivos financieros o débitos y partidas a pagar

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

2.19.3 Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio propio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de la operación. Los gastos derivados de las transacciones con instrumentos de patrimonio propio se registran directamente contra el patrimonio propio como menores reservas o en la cuenta de explotación, según proceda.

2.20 Impuesto sobre Sociedades

Régimen SOCIMI

Durante el ejercicio 2018 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 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 de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la ley del Impuesto sobre Sociedades.

Según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las sociedades que forman el Grupo disponen de un período de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplen los compromisos finalizados el período de dos años, dado que con fecha 16 de julio de 2020 la Sociedad Dominante empezó a cotizar en el BME Growth (antiguo MAB).

2.21 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se producen.

2.22 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de formulación de los estados financieros, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad y probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos de la transacción. En concreto, los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizadas y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por percibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, el Grupo reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivos estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses.

2.23 Gastos de personal: compromisos por pensiones

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

En este sentido, ni al 30 de junio de 2025 ni al 30 de junio de 2024, el Grupo no mantiene compromisos por este concepto, no existiendo ningún plan en vigor de Expediente de Regulación de Empleo.

El Grupo no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

2.24 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la elaboración de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados diferencia entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas de aquéllos.

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

2.25 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura. La actividad del Grupo, por su naturaleza no tienen un impacto medioambiental significativo.

2.26 Transacciones con partes vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

2.27 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde el 30 de junio de 2025, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

El mismo modo, son pasivo corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año, y, en general, todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

2.28 Combinaciones de negocios

El Grupo no ha realizado ninguna combinación de negocios en el primer semestre del presente ejercicio ni en el ejercicio anterior.

2.29 Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado

El Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado adjunto se prepara de acuerdo con el método indirecto y se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- b) Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- c) Actividades de explotación: Actividades típicas del Grupo, así como otras actividades que no puede ser clasificadas como de inversión o de financiación.
- d) 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.
- e) Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

3. CONSOLIDACIÓN

3.1 Principios de consolidación

Método de consolidación

La consolidación se realiza aplicando el método de integración global a la Sociedad Dependiente, debido a que la Sociedad Dominante posee el 100% de ésta, además de todos los derechos de voto en sus órganos de Administración y ostentar la gestión de estos. Por tanto, no existen accionistas minoritarios ni en el patrimonio ni en los resultados de la Sociedad Dependiente consolidada que se deban de presentar bajo el epígrafe de Socios Externos.

No existe fondo de comercio de consolidación ni diferencia negativa de consolidación, debido a que las Sociedades Dependientes han sido constituidas directamente por la Sociedad Dominante del Grupo. Por tanto, la toma de control se produce en el mismo momento de la constitución de las Sociedades Dependientes.

Saldos y transacciones entre empresas del Grupo

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas son eliminadas en el proceso de consolidación.

Homogeneización de principios contables

No ha sido necesario homogeneizar los principios de contabilidad utilizados por las sociedades consolidadas al no existir diferencias significativas.

3.2 Perímetro de consolidación

El perímetro de consolidación se compone de la Sociedad Dominante más las Sociedades Dependientes indicadas en la Nota 1 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La Junta General de Accionistas celebrada el 16 de junio de 2025 ha decidido distribuir el resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, que ascendió a 38.199,60 euros de beneficios, según cuentas anuales individuales formuladas según criterio de PGC o Plan General Contable, a “Compensar resultados negativos de ejercicios anteriores”.

Limitaciones a la distribución de dividendos

Según lo establecido en el artículo 6 de la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la siguiente forma:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 de artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menor el 50 por 100 de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 2 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal. Esta reserva legal no podrá exceder del 20% del capital social al estar acogida la sociedad al régimen especial de SOCIMI, pero, en caso de reducción de capital por pérdidas, debe ser como mínimo del 10% del nuevo capital social, tras la reducción, si se pretende distribuir dividendos, conforme a lo establecido en el artículo 325 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo a beneficios del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social.

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

La información financiera por segmentos del Grupo incluida en esta Nota se presenta de acuerdo con los requisitos de desglose tal y como requiere la NIIF 8 Segmentos de operación. Dicha información se estructura, en primer lugar, siguiendo una distribución geográfica y, en segundo lugar, en función de las distintas áreas de negocio del Grupo.

Toda la actividad de la empresa se genera en España, por lo que la información financiera presentada en los presentes estados financieros corresponde a actividad generada en el territorio español, por lo que, no es necesario facilitar más información respecto de la distribución geográfica.

El Grupo está en plena evolución y desarrollo de sus actividades, los ingresos actuales corresponden básicamente a los arrendamientos de inmuebles destinados a actividades gestionadas por centros geriátricos y a gastos vinculados a estos inmuebles alquilados y a otros en proceso de rehabilitación o bien a costes propiamente estructurales.

6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez o fiscal.

6.1 Riesgo de Mercado (tipo de interés y divisas): El riesgo de interés del Grupo surge básicamente de las deudas con entidades de crédito, que en su mayoría están emitidas a tipo variable, siendo la principal referencia el Euribor. Para todas las inversiones se realiza un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo. Además, el Grupo, tiene contratadas varias coberturas de flujos de efectivo para la cobertura de los tipos de interés de los préstamos.

El Grupo no opera con divisas habitualmente, tan solo puede ocurrir de forma totalmente esporádica.

6.2 Riesgo de Crédito: El riesgo de crédito es definido por el Grupo, procediendo a realizar un análisis del riesgo de crédito de los clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones comerciales habituales. Este riesgo se centra en la posible insolvencia de los inquilinos.

En cuanto al riesgo de crédito derivado del efectivo y equivalentes de efectivo, el Grupo mantiene saldos en cuentas bancarias con entidades financieras de reconocido prestigio.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultado el fallido de las cuentas por cobrar.

6.3 Riesgo de Liquidez: El riesgo Grupo estima que el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de los alquileres con los últimos inmuebles adquiridos permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra.

Las previsiones de tesorería son realizadas por el Departamento Financiero del Grupo, haciendo un seguimiento de las previsiones de necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas, además de mantener suficiente disponibilidad de liquidez para que el Grupo no incumpla los límites establecidos por la financiación.

6.4 Riesgo Fiscal: El Grupo se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de 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 finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

El incumplimiento de alguna de las condiciones supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período 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 período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025 y del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024, han sido los siguientes (en euros):

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	Importe a 30/06/2025
SALDO INICIAL BRUTO	2.890,01
(+) Entradas	778,05
(+/-) Traspasos	0,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	3.668,06

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	Importe a 30/06/2025
SALDO INICIAL BRUTO	2.337,63
(+) Aumento dotaciones	399,79
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	2.737,42

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	930,64
--	---------------

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	Importe a 31/12/2024
SALDO INICIAL BRUTO	49.953,20
(+) Entradas	0,00
(+/-) Traspasos	-45.400,55
(-) Salidas	-1.662,64
SALDO FINAL BRUTO	2.890,01

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	Importe a 31/12/2024
SALDO INICIAL BRUTO	4.122,24
(+) Aumento dotaciones	857,41
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	-2.642,02
SALDO FINAL BRUTO	2.337,63

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	552,38
--	---------------

Las altas durante el primer semestre del presente ejercicio corresponden a la adquisición de equipos informáticos. No hubo altas durante el ejercicio anterior.

No ha habido bajas durante el primer semestre del 2025. En 2024 hubo bajas por importe de 1.662,64 euros.

A 30 de junio de 2025 y durante el ejercicio anterior todos los elementos que componen el inmovilizado material se encuentran debidamente asegurados.

A 30 de junio de 2025 existen bienes totalmente amortizados por importe de 1.405,66 euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2024).

No existen deterioros a dotar por la pérdida de valor del inmovilizado material, ni en los 6 primeros meses del ejercicio actual ni en los 6 primeros meses del ejercicio anterior.

No se han activado gastos financieros, ni en los 6 primeros meses del ejercicio actual ni en los 6 primeros meses del ejercicio anterior.

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación, ni en los 6 primeros meses del ejercicio actual ni en los 6 primeros meses del ejercicio anterior.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones, ni en los 6 primeros meses del ejercicio actual ni en los 6 primeros meses del ejercicio anterior.

No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme, ni en los 6 primeros meses del ejercicio actual ni en el ejercicio anterior.

En el presente ejercicio 2025, hasta 30 de junio, no se han generado pérdidas por la baja de inmovilizado, ni en los 6 primeros meses del ejercicio anterior.

No existen terrenos ni construcciones que se deban considerar inmovilizado material, ni en los 6 primeros meses del ejercicio actual ni en el ejercicio anterior.

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025 y del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024, han sido los siguientes (en euros):

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	Importe a 30/06/2025
SALDO INICIAL BRUTO	82.110.000,00
(+) Entradas	2.085.089,00
(+) Traspasos	0,00
(-) Salidas	-8.075.000,00
(+) Variación valor razonable	0,00
SALDO FINAL	76.120.089,00

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	Importe a 31/12/2024
SALDO INICIAL BRUTO	67.904.000,00
(+) Entradas	10.729.237,31
(+/-) Traspasos	45.400,55
(-) Salidas	-320.000,00
(+) Variación de valor razonable	3.751.362,14
SALDO FINAL	82.110.000,00

Las altas del primer semestre del ejercicio 2025 se corresponden con:

- CAPEX realizados en el inmueble de la Sociedad dependiente REIT_RIBERA, S.L.U. por importe de 779.999,87 euros y activación de gastos financieros por importe de 411.621,10 euros;
- CAPEX realizados en los inmuebles de la Sociedad dependiente REIT_VIRGEN, S.L.U. por importe de 543.626,25 euros y activación de gastos financieros por importe 253.192,68 euros;
- CAPEX realizados en el inmueble de Sabiñánigo (Huesca) de la Sociedad dependiente VIV BUILDINGS 2, S.L.U por importe de 51.451,14 euros.

Las altas del ejercicio 2024 se correspondían con:

- Adquisición por parte de la Sociedad dependiente VIV BUILDINGS 2, S.L.U, en fecha 10 de enero de 2024, de una residencia geriátrica ubicada en Valdeavellano de Tera (Soria), por importe de 837.429,00 euros, más Capex de este inmueble por importe de 77.952,05 euros.
- Adquisición por parte de la Sociedad dependiente VIV BUILDINGS 2, S.L.U, en fecha 10 de enero de 2024, de una residencia geriátrica ubicada en Avda. Madrid, 11, de Almazán (Soria), por importe de 1.485.636,54 euros, más Capex de este inmueble por importe de 96.221,60 euros.
- Adquisición por parte de la Sociedad dependiente VIV BUILDINGS 2, S.L.U, en fecha 9 de mayo de 2024, de una residencia geriátrica por importe de 2.150.000,00 euros, situada en Sant Fost de Campsentelles (Barcelona), más CAPEX de este inmueble por importe de 161.452,83 euros.
- Adquisición por parte de la Sociedad dependiente VIV BUILDINGS 2, S.L.U, en fecha 15 de noviembre de 2024, de una residencia geriátrica por importe de 2.500.000,00 euros, situada en Sabiñánigo (Huesca), más CAPEX de este inmueble por importe de 79.704,24 euros.
- CAPEX realizados en el inmueble de la Sociedad dependiente VIV BUILDINGS 2, S.L.U (residencia geriátrica sita en Burguillos) por importe de 29.059,88 euros;
- CAPEX realizados en el inmueble de la Sociedad dependiente REIT_PIE_DE_LA_CRUZE, S.L.U. por importe de 1.637.346,30 euros y activación de gastos financieros por importe de 147.150,06 euros;
- CAPEX realizados en el inmueble de la sociedad dependiente REIT_VIRGEN, S.L.U. por importe de 7.801,03 euros y activación de gastos financieros por importe de 400.324,79 euros;
- CAPEX realizados en el inmueble de la sociedad dependiente REIT_RIBERA, S.L.U. por importe de 13.347,31 euros y activación de gastos financieros por importe de 743.045,08 euros;
- Y CAPEX realizados en el inmueble de la sociedad dependiente VIV BUILDINGS 4, S.L.U. por importe de 281.054,85 euros.

Durante el primer semestre del ejercicio 2025 se ha producido la baja de los siguientes inmuebles:

Dirección	Sociedad	Fecha de venta	Valor de adquisición	Valor de tasación a 31/12/2024	Valor venta	Diferencia
Calle Pamplona, 59 Barcelona (4-1)	REIT PAMPLONA 59, SLU	17/01/2025	256.414,16	300.000,00	300.000,00	0,00
Calle Lepanto, 28 Valencia (8 pisos del inmueble)	LEPANTO ALBERIQUE, SLU	07/03/2025	2.146.961,82	3.140.000,00	2.775.000,00	-365.000,00
Ronda Carril, 78 La Garriga (Bcn)	VIV BUILDINGS 1, SLU	26/02/2025	3.882.082,35	5.351.000,00	5.000.000,00	-351.000,00
Josep Tarradellas, 44 Blanes (Girona)						
Varsovia, 16 Barcelona						
Varsovia, 18 Barcelona						
Total			6.285.458,33	8.791.000,00	8.075.000,00	-716.000,00

Los valores de venta de los inmuebles propiedad de las sociedades LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U y VIV BUILDINGS 1, S.L.U han sido inferiores al valor de tasación a 31 de diciembre de 2024, por importe de 365.000,00 euros y 351.000,00 euros respectivamente. Esta pérdida ya se reflejó al cierre del ejercicio 2024 en la partida de Variación de valor de las Inversiones inmobiliarias de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En el caso de REIT PAMPLONA 59, S.L.U, el valor de venta del inmueble coincide con su valor de mercado.

Adicionalmente, cabe mencionar:

- Para la venta del inmueble de REIT PAMPLONA 59, S.L.U, se ha liquidado en la misma fecha el préstamo hipotecario asociada al inmueble por un importe pendiente de 129.040,00 euros.
- Para la venta del inmueble de LEPANTO ALBERIQUE, SLU, se ha liquidado en la misma fecha el préstamo hipotecario asociado al inmueble por un importe pendiente de 655.490,45 euros. Además, en fecha 27 de marzo de 2025, se ha procedido a la devolución parcial del principal del préstamo participativo (detallado en el cuadro de la nota 12) por un importe total de 2,2 millones de euros.
- Para la venta de los 3 inmuebles de la sociedad VIV BUILDINGS 1, SLU, se ha liquidado en la misma fecha el préstamo hipotecario asociado a los inmuebles por un importe pendiente de 1.205.582,90 euros.

Además, en fecha 13 de marzo de 2025 se ha devuelto la totalidad del principal del préstamo participativo, por importe de 2.340.000,00 euros, más los intereses acumulados a la fecha y el 60% de participación en el proyecto, por importe global de 861.436,55 euros.

Durante el ejercicio 2024 se produjo la baja de un inmueble, correspondiente a la Sociedad dependiente REIT PAMPLONA 59, S.L.U por la venta de un apartamento de los 6 pisos del bloque que explota la sociedad, por importe de 320.000,00 euros.

Al 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 todos los inmuebles que componen los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" se encuentran debidamente asegurados.

El detalle de los costes financieros activados para cada período es el siguiente, (en euros):

Sociedad propietaria	A 30/06/2025	A 31/12/2024	A 30/06/2024
REIT PIE DE LA CRUZE, SLU	0,00	147.150,06	147.150,06
REIT RIBERA, SLU	411.621,10	743.045,08	367.524,64
REIT VIRGEN, SLU	253.192,68	400.324,79	188.927,49
TOTAL	664.813,78	1.290.519,93	703.602,19

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación, ni en el periodo de 6 meses revisado, ni en el ejercicio anterior.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones ni a 30 de junio de 2025, ni tampoco a 31 de diciembre de 2024.

No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme ni a 30 de junio de 2025, ni tampoco a 31 de diciembre de 2024.

El valor de las construcciones y terrenos para las inversiones inmobiliarias ascienden a, (en euros):

CONCEPTO	30/06/2025	31/12/2024
TERRENOS	22.836.026,70	24.633.000,00
CONSTRUCCIÓN	53.284.062,30	57.477.000,00
TOTAL	76.120.089,00	82.110.000,00

A partir de la valoración de inmuebles realizada por Tecnitasa a 31/12/2024 (entidad independiente) y sin que existan o se tenga conocimiento de elementos que pudieran alterar la valoración realizada, se ha confeccionado el siguiente cuadro que pone de relevancia la consistencia de los activos e inversiones del Grupo, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias a valor razonable en virtud de la aplicación de la NIC-40 se ha partido de las valoraciones de los inmuebles a 31 de diciembre de 2024. La actualización a valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se ha realizado en base a la valoración por RICS a 31 de diciembre de 2024.

El epígrafe “Variación de valor de las inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada no recoge resultados por variación del valor de las inversiones inmobiliarias durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 (598.517,83 euros a 30 de junio de 2024, correspondiente a la variación de valor de las nuevas adquisiciones del primer semestre del 2024).

El desglose por inmuebles es el siguiente:

	Variación de valor 30-06-2024
R. Campos de Castilla	634.359,82
R. Valdeavellano	-1.637,71
Sant Fost	-34.204,28
	<u>598.517,83</u>

A continuación, se informa de la valoración de los inmuebles propiedad del Grupo a fecha de cierre del ejercicio anterior, con la incorporación de las Capex activadas durante el primer semestre de 2025. Al cierre del ejercicio 2025 se procederá a realizar otra tasación de éstos y de las adquisiciones del ejercicio 2025.

Los inmuebles propiedad del Grupo a 30 de junio de 2025 son, (en euros):

Dirección	Fecha de adquisición	Sociedad propietaria	Valor del terreno	Valor de la construcción	Total Coste Adquisición	Valor tasación + Capex + activación de gastos financieros
Calle Pamplona, 59 Barcelona (5 pisos del inmueble)	01/10/2018	REIT PAMPLONA 59, SLU	335.248,17	745.037,71	1.080.285,88	1.300.000,00
Calle Pie de la Cruz, 14 Valencia (6 pisos del inmueble)	05/10/2018	REIT PIE DE LA CRUZE, SLU	1.458.048,16	3.217.420,80	4.675.468,96	4.895.197,96
Calle Alberique, 10 Valencia (8 pisos del inmueble)	13/03/2019	LEPANTO ALBERIQUE, SLU	592.283,97	1.324.829,11	1.917.113,08	3.132.000,00
Calle Ribera, 3 Valencia (20 pisos del inmueble)	18/06/2019	REIT RIBERA, SLU	3.713.285,78	9.725.581,40	13.438.867,18	14.376.620,97
Calle Virgen del Puig, 24 Valencia (11 pisos del inmueble)	30/05/2019	REIT VIRGEN, SLU	556.751,42	1.775.806,74	2.332.558,16	2.457.341,29
Calle Virgen del Puig, 28 Valencia (11 pisos del inmueble)	30/05/2019	REIT VIRGEN, SLU	556.751,73	1.666.670,18	2.223.421,91	2.449.505,07
Calle San Cristobal, 7 Valencia (11 pisos del inmueble)	16/10/2019	REIT VIRGEN, SLU	518.079,58	2.479.994,96	2.998.074,54	2.799.972,57
c/ Zaragoza, s/n - 41220 Burguillos (Sevilla)	07/11/2023	VIV BUILDINGS 2, SLU	155.427,66	2.050.776,48	2.206.204,14	2.523.000,00
Avda. de Madrid, 11 - R. Campos de Castilla, 11 (Almazán (Soria))	09/01/2024	VIV BUILDINGS 2, SLU	226.285,91	1.355.572,23	1.581.858,14	2.308.000,00
c/ Arrabal Bajero, 1 - Valdeavellano de Tera (Soria)	10/01/2024	VIV BUILDINGS 2, SLU	72.837,46	842.429,02	915.266,48	992.000,00
Sant Fost de Campsentelles, Barcelona	10/05/2024	VIV BUILDINGS 2, SLU	578.079,32	1.733.373,51	2.311.452,83	3.039.000,00
c/ Coll Escalona, 52 - Sabiñánigo (Huesca)	15/11/2024	VIV BUILDINGS 2, SLU	430.745,94	2.200.409,44	2.631.155,38	3.951.451,14
C/ Cavall de Mar, 25 Empuriabrava	23/07/2020	VIV BUILDINGS 3, SLU	927.780,73	1.183.011,98	2.110.792,71	2.417.000,00
Barcelona, 116 Gerona	22/01/2021	VIV BUILDINGS 4, SLU	993.192,49	5.840.464,05	6.833.656,54	9.564.000,00
C/ Tordera, 2 Mataró	18/06/2021	VIV BUILDINGS 5, SLU	613.113,45	3.467.381,63	4.080.495,08	5.513.000,00
Circuit de l'Ilac S/N Muro Beach	12/07/2021	NP CAP 1, SLU	3.215.695,85	6.607.477,80	9.823.173,65	14.402.000,00
TOTALES			14.943.607,62	46.216.237,04	61.159.844,66	76.120.089,00

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 - Red Book. El “valor de mercado” de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Tecnitasa). Se ha utilizado el valor hipotecario de los bancos para aplicar el valor de mercado a los nuevos inmuebles, y que éste se verá modificado con las tasaciones obtenidas al cierre del ejercicio 2025.

El “valor de mercado” se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poder intercambiarse a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna. La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno (“Exit yield” o “cap rate”) de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos y la exit yield.

La rentabilidad aplicada por segmentos es:

POR SEGMENTO	MÍNIMA	MÁXIMA
Hotelero	6,25%	6,75%
Geriátrico	5,50%	6,50%
Residencial-vivienda turística	4,50%	7,00%

Los inmuebles propiedad de las siguientes sociedades son los que actualmente se encuentran arrendados:

- REIT PAMPLONA 59, S.L.U.
- LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U
- VIV BUILDINGS 2, S.L.U.
- VIV BUILDINGS 3, S.L.U.
- VIV BUILDINGS 4, S.L.U.
- VIV BUILDINGS 5, S.L.U
- NP CAP 1, S.L.U

La Sociedad VIV BUILDINGS 1, S.L.U obtuvo ingresos por arrendamiento hasta la fecha de venta del inmueble, que fue el 26/02/2025.

- a) Las inversiones inmobiliarias están destinadas al arrendamiento operativo sin opción de compra.
- b) Los ingresos procedentes de estas inversiones ascienden a 1.606.509,50 euros a 30 de junio de 2025 (1.460.517,75 euros a 30 de junio de 2024).
- c) Los gastos, incluidos los tributos que gravan estas inversiones, ascienden a 665.644,37 euros a 30 de junio de 2024 (340.343,34 euros a 30 de junio de 2024).
- d) Existen bienes ofrecidos como garantía real de préstamos hipotecarios (ver Nota 12), según el siguiente detalle:

INMUEBLE HIPOTECADO	TOTAL EUROS
Calle Pamplona, 59 Barcelona (5 pisos del inmueble)	670.960,00
Calle Pie de la Cruz, 14 Valencia (6 pisos del inmueble)- hipoteca constituida en 2023 por importe dispuesto de 250.000 euros sobre las futuras obras de rehabilitación del inmueble	1.400.000,00
Calle Ribera, 3 Valencia (20 pisos del inmueble) (*)	4.190.000,00
Virgen, 24 Valencia (**)	2.200.000,00
Virgen, 28 Valencia (**)	
San Cristobal, 7 (** bis)	1.325.000,00
Cavall de Mar, 25 Empuriabrava	1.180.000,00
C/ Tordera, 2 Mataró	2.268.000,00
Barcelona, 116 Girona (****)	4.000.000,00
Calle Alberique, 10 Valencia (8 pisos del inmueble)	760.000,00
Circuit de l'ac S/N Muro Beach (***)	6.100.000,00
c/ Zaragoza, s/n - 41220 Burquillos (Sevilla)	3.700.000,00
Avda. de Madrid, 11 - R. Campos de Castilla, 11 (Almazán (Soria))	
c/ Arrabal Bajero, 1 - Valdeavellano de Tera (Soria)	
Sant Fost de Campsentelles, Barcelona	
TOTAL	27.793.960,00

(*) El préstamo total firmado es de 4,19 millones de euros, dispuesto en su totalidad. El importe pendiente a 30 de junio de 2025 es de 3,25 millones de euros (3,40 millones de euros a 31 de diciembre de 2024). Si bien, este préstamo ha sido cancelado anticipadamente en julio de 2025. Ver hecho posterior indicado en nota 20.

(**) Si bien el préstamo total firmado es de 2,2 millones de euros, el importe dispuesto hasta la fecha es de 700 mil euros y el importe pendiente a 30 de junio de 2025 es de 586 mil euros (602 mil euros a 31 de diciembre de 2024): el tramo pendiente de este préstamo se dispondrá en función de las certificaciones de obras.

(**bis) El préstamo total firmado es de 1.325 miles de euros, pero el importe dispuesto hasta la fecha ha sido de 1.013 miles de euros, quedando un importe pendiente a 30 de junio de 2025 de 969 miles de euros. A 31 de diciembre de 2024 la deuda pendiente era de 461 miles de euros.

(***) Préstamo hipotecario formalizado en diciembre de 2023 por un importe principal de 6,1 miles de euros. A 30 de junio de 2025 el importe pendiente de pago asciende a 5.807 miles de euros (5.862 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

(****) Con fecha 27 de febrero de 2025, la Sociedad dependiente VIV BUILDINGS 4, S.L.U, cancela los 4 préstamos suscritos por importe de principal global de 3 millones de euros (2 con Bankinter y 2 con ICF) y se suscribe uno de nuevo con Banco Pichincha por un principal de 4 millones de euros. A 30 de junio de 2025 queda una deuda pendiente de 3,9 millones de euros.

El saldo pendiente a 30 de junio de 2025 por préstamos hipotecarios asciende a 18.357.565,66 euros a largo plazo (15.494.637,62 euros a 31 de diciembre de 2024) y a 4.460.716,28 euros a corto plazo (4.320.425,82 euros a 31 de diciembre de 2024).

9. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025 y del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024, han sido los siguientes (en euros):

Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 30/06/2025
SALDO INICIAL BRUTO	1.680,00
(+) Entradas	0,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	1.680,00

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 30/06/2025
SALDO INICIAL BRUTO	554,40
(+) Aumento dotaciones	274,88
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	829,28

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE	850,72
--	---------------

Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 31/12/2024
SALDO INICIAL BRUTO	1.680,00
(+) Entradas	0,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	1.680,00

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 31/12/2024
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Aumento dotaciones	554,40
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	554,40

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE	1.125,60
--	-----------------

Las inversiones en aplicaciones informáticas corresponden al desarrollo de la página web corporativa que se amortizan linealmente a razón de un 20% anual. En el ejercicio 2024 inició su amortización dada su puesta en funcionamiento.

No existen inmovilizados intangibles totalmente amortizados ni a 30 de junio de 2025, ni tampoco a 31 de diciembre de 2024.

No existen subvenciones vinculadas a estos bienes ni a 30 de junio de 2025, ni tampoco a 31 de diciembre de 2024.

10. ARRENDAMIENTOS

El Grupo no tiene contratos de leasing como tales.

En referencia a los ingresos por arrendamientos:

- a) No se ha producido ninguna cuota de carácter contingente durante el ejercicio.
- b) No existen opciones de compra de los inmuebles alquilados a terceros.
- c) Los plazos de renovación de los contratos de alquiler formalizados por la entidad con terceros tienen una duración establecida no superior a los 10 años.
- d) La actualización de las rentas pactadas en los inmuebles alquilados acostumbra a tener carácter anual, a partir de la fecha del contrato.

De los contratos de arrendamiento formalizados con terceros no se derivan restricciones de ningún tipo, nuevos contratos de arrendamientos, endeudamientos adicionales o cualquier otra restricción.

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactas contractualmente (en euros):

	a 30.06.2025 (Euros)	a 31.12.2024 (Euros)
Hasta 1 año	2.434.706,76	2.610.304,00
Más de 1 año hasta 5 años	9.726.818,36	9.960.789,00
Más de 5 años	15.326.449,77	18.437.687,00
TOTAL	27.487.974,89	31.008.780,00

El cuadro anterior muestra las cuotas comprometidas con terceros mediante contrato durante el periodo mínimo obligatorio, sin perjuicio de que su reflejo contable difiera por aplicación de una normativa contable. Es el caso del contrato suscrito en VIV BUILDINGS 5, S.L.U con el arrendatario de su inmueble en el ejercicio 2021, en el que se establece distintas rentas durante los 4 primeros años.

Se ha procedido a calcular una linealización de la renta comprometida durante el periodo mínimo obligatorio de 10 años, ajustando la diferencia de la renta en una cuenta de pasivo, según el siguiente detalle:

Año	Ajuste en pasivo
2021	51.444,25
2022	78.921,26
2023	86.253,10
2024	93.731,58
2025	-55.592,99
2026	-50.951,44
2027	-50.951,44
2028	-50.951,44
2029	-50.951,44
2030	-50.951,44
Total	0,00

El importe acumulado de pasivo al 30 de junio de 2025 es de 282.553,69 euros (310.350,19 euros al cierre del ejercicio 2024).

La cifra es renovable anualmente considerando incrementos IPC y por otros conceptos asimilables.

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador, en la mayoría de los contratos, quien, adicionalmente, se encarga de contratar y gestionar los servicios asociados a los inmuebles objeto de alquiler.

El Grupo no tiene gastos por arrendamientos relevantes, en el contexto de las cuentas anuales consolidadas que deban de activarse según lo establecido en la NIIF-16.

11. CRÉDITOS Y PARTIDAS A COBRAR

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros es el siguiente, (en euros):

	Activos financieros a largo plazo			
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros	TOTAL
	Importe 30/06/2025	Importe 30/06/2025	Importe 30/06/2025	Importe 30/06/2025
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	967.839,36	967.839,36
Derivados de cobertura	0,00	0,00	22.209,18	22.209,18
TOTAL	0,00	0,00	990.048,54	990.048,54

	Activos financieros a largo plazo			
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros	TOTAL
	Importe 31/12/2024	Importe 31/12/2024	Importe 31/12/2024	Importe 31/12/2024
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	977.817,29	977.817,29
Derivados de cobertura	0,00	0,00	21.917,59	21.917,59
TOTAL	0,00	0,00	999.734,88	999.734,88

Los activos financieros clasificados a largo plazo en la categoría de “Inversiones mantenidas hasta el vencimiento” corresponden a Fianzas constituidas por el Grupo, los vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables, además de tres imposiciones a plazo en entidades bancarias, por importe de 79.000 euros (REIT Pamplona) con vencimiento el 6 de mayo de 2022 (prorrogable de forma tácita); por importe de 349.000 euros (REIT Ribera) con vencimiento el 14 de octubre de 2022 (prorrogable de forma tácita); y por importe de 150.000 euros (REIT Virgen) con vencimiento el 26 de febrero de 2023 (prorrogable de forma tácita), todos como prendas de préstamos bancarios e hipotecarios.

Los activos financieros clasificados a largo plazo en la categoría de “Derivados de cobertura” corresponden a contratos de cobertura del tipo de interés, con el siguiente detalle, por sociedades del grupo:

	Nominal	Vencimiento	% i
LEPANTO ALBERIQUE	735.000,00	06/10/2025	1,75%
REIT VIRGEN	120.027,00	06/10/2025	1,75%
VIV BUILDINGS 4	1.900.000,00	06/10/2025	1,75%
REIT RIBERA	4.131.000,00	06/10/2025	1,75%

A fecha de cierre se ha valorado el activo por su valor razonable con cambios en el patrimonio neto. La variación del valor razonable al 30 de junio de 2025 asciende a +291,59 euros (-107.262,64 euros al 31 de diciembre de 2024), registrados en el patrimonio neto por un total de -164.615,29 euros al tener la consideración de un derivado de cobertura (-164.906,88 euros a cierre del ejercicio 2024).

Activos financieros a corto plazo				
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros	TOTAL
	Importe 30/06/2025	Importe 30/06/2025	Importe 30/06/2025	Importe 30/06/2025
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	159.462,96	159.462,96
TOTAL	0,00	0,00	159.462,96	159.462,96

Activos financieros a corto plazo				
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros	TOTAL
	Importe 31/12/2024	Importe 31/12/2024	Importe 31/12/2024	Importe 31/12/2024
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	354.221,40	354.221,40
TOTAL	0,00	0,00	354.221,40	354.221,40

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito ni a 30 de junio de 2025 ni al cierre del ejercicio 2024.

El importe de la tesorería asciende a 2.729.076,77 euros a 30 de junio de 2025 (1.903.514,71 euros a 31 de diciembre de 2024).

Existen saldos con partes vinculadas indicadas en la Nota 21 de operaciones con partes vinculadas.

12 DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros es el siguiente:

Pasivos financieros a largo plazo				
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros	TOTAL
	Importe 30/06/2025	Importe 30/06/2025	Importe 30/06/2025	Importe 30/06/2025
Débitos y partidas a pagar	18.389.043,42	0,00	13.050.814,78	31.439.858,20
TOTAL	18.389.043,42	0,00	13.050.814,78	31.439.858,20

Pasivos financieros a largo plazo				
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros	TOTAL
	Importe 31/12/2024	Importe 31/12/2024	Importe 31/12/2024	Importe 31/12/2024
Débitos y partidas a pagar	19.117.650,66	0,00	19.258.054,38	38.375.705,04
TOTAL	19.117.650,66	0,00	19.258.054,38	38.375.705,04

Pasivos financieros a corto plazo				
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros	TOTAL
	Importe 30/06/2025	Importe 30/06/2025	Importe 30/06/2025	Importe 30/06/2025
Débitos y partidas a pagar	4.477.217,20	0,00	29.354.963,99	33.832.181,19
TOTAL	4.477.217,20	0,00	29.354.963,99	33.832.181,19

Pasivos financieros a corto plazo				
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros	TOTAL
	Importe 31/12/2024	Importe 31/12/2024	Importe 31/12/2024	Importe 31/12/2024
Débitos y partidas a pagar	4.400.026,90	0,00	26.783.983,63	31.184.010,53
TOTAL	4.400.026,90	0,00	26.783.983,63	31.184.010,53

Los importes de los instrumentos financieros de pasivo, según clasificación por año de vencimiento, son los siguiente por cada una de las partidas:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	4.477.217,20	1.052.531,48	1.018.129,70	1.140.539,01	1.233.278,26	13.944.564,97	22.866.260,62
Otras deudas	28.825.131,06	2.542.039,69	9.991.981,13	0,00	0,00	516.793,96	41.875.945,84
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Otros acreedores	397.832,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	397.832,93
Anticipos de clientes	132.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	132.000,00
TOTAL	33.832.181,19	8.024.968,21	11.010.110,83	1.140.539,01	1.233.278,26	14.461.358,93	65.272.039,39

El Grupo tiene deudas con garantía hipotecaria detallados en la Nota 8 de inversiones inmobiliarias.

El tipo de interés medio de endeudamiento es el de mercado, que oscila entre un 2,25% y un 5,95% de tipo de interés dependiendo del tipo de préstamo. Para los préstamos ICO firmados durante el ejercicio 2020 el tipo de interés oscila entre un 1,5% y un 2,50%.

Existen saldos con partes vinculadas indicadas en la Nota 21 de operaciones con partes vinculadas.

En la partida de Otras deudas, se incluyen:

- A corto plazo: las fianzas recibidas con vencimiento inferior a un año, así como préstamos participativos y préstamos recibidos de inversores externos (personas físicas) por un importe nominal total de 21.098.104,33 euros más intereses devengados y pendientes de pago por importe de 7.449.360,07 euros, cuyo vencimiento es inferior a 1 año.
- A largo plazo: las fianzas recibidas por importe de 234.240,27 euros - cuyos vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables, por tanto, todos se estiman a más de 5 años –, el ajuste de linealización de rentas del contrato de alquiler de VIV BUILDINGS 5, S.L.U mencionado en la nota 10 por importe de 282.553,69 euros (310.350,19 euros en el ejercicio anterior), los préstamos participativos junto con los intereses devengados y pendientes de pago con vencimiento superior a 1 año por importe de 5.849.260,66 euros (10.143.611,64 euros a 31 de diciembre de 2024), y los préstamos ordinarios y de inversores externos (personas físicas) por un importe total de 6.684.760,16 euros (capital + intereses) (8.175.754,31 euros en el ejercicio anterior), cuyo vencimiento es a más de 1 año. Se proporciona mayor detalle en los cuadros que siguen a continuación.

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito, ni al cierre del periodo de 6 meses terminados a 30 de junio de 2025 ni al cierre del ejercicio 2024.

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago, ni al cierre del periodo de 6 meses terminados a 30 de junio de 2025 ni al cierre del ejercicio 2024.

Al cierre a 30 de junio de 2025 el Grupo también tiene formalizado 1 préstamo ICO por un importe total de 95 miles de euros (2 préstamos ICO por 475 miles de euros al cierre del ejercicio anterior).

Como ya se ha mencionado anteriormente, el Grupo ha recibido préstamos a largo y a corto plazo de terceros, de los que destacamos que la mayoría son préstamos participativos. No obstante, algunos de los préstamos incorporan también parte del principal que corresponde a préstamo ordinario (no participativo), en cuyo caso se ha desglosado específicamente en cada cuadro, así como también detallamos los préstamos recibidos en los ejercicios 2022 hasta la actualidad de otros inversores, personas físicas, por cada sociedad.

Para NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.:

Préstamos ordinarios			TOTAL
FECHA DE FORMALIZACIÓN	07/11/2024	27/01/2025	
PRESTAMISTA	Y. D.	A. P. M.	
LIMITE	200.000,00	100.000,00	300.000,00
TIPO INTERÉS	fijo 8%	fijo 8%	
VENCIMIENTO	04/11/2025	30/11/2025	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	200.000,00	100.000,00	300.000,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	10.345,20	3.397,25	13.742,45
INTERESES EJERCICIO 30/06/25	7.934,25	3.397,25	11.331,50

Para REIT PIE DE LA CRUZE, S.L.U.:

Préstamos PARTICIPATIVO a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	26/03/2019 a)	
PRESTAMISTA	ROI 360 PIE CRUZ 14 LP	
LIMITE	2.250.000	
TIPO INTERÉS	fijo 8% + variable 50% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	31/01/2026 b)	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	2.244.600,00	2.244.600,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	1.171.454,25	1.171.454,25
INTERESES EJERCICIO 30/06/25	90.729,49	90.729,49

- a) La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 26/03/2019, aunque la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 05/10/2018.
- b) La Sociedad se acogió a la cláusula 4.2 del contrato original para ampliar el vencimiento en 6 meses adicionales respecto a la fecha de vencimiento inicial establecida, que era el 04/04/2024. Posteriormente se firmaron varias adendas para establecer nueva fecha de vencimiento, el 31/01/2026.

Préstamos ordinarios (*)					TOTAL
FECHA DE FORMALIZACIÓN	22/03/2023	10/04/2023	18/11/2024	14/03/2023	
PRESTAMISTA	A.K	A.K	A.K	A. R	
LIMITE	50.000,00	10.000,00	10.000,00	50.000,00	120.000,00
TIPO INTERÉS	fijo 9%	fijo 9%	fijo 10%	fijo 9%	
VENCIMIENTO	21/03/2025	09/04/2025	18/07/2025	13/03/2025	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	50.000,00	10.000,00	10.000,00	50.000,00	120.000,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	9.542,48	1.994,79	616,44	10.331,52	22.485,23
INTERESES EJERCICIO 30/06/2025	2.231,51	446,30	495,89	2.231,51	5.405,21

Préstamos ordinarios (*)					TOTAL
FECHA DE FORMALIZACIÓN	21/03/2023	14/03/2023	08/05/2023	12/07/2023	
PRESTAMISTA	L. A.	N. W.	M. R.	O. B.	
LIMITE	10.000,00	10.000,00	24.000,00	30.000,00	74.000,00
TIPO INTERÉS	fijo 9%	fijo 9%	fijo 9%	fijo 9%	
VENCIMIENTO	20/03/2025	13/03/2025	08/05/2025	12/07/2025	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	10.000,00	10.000,00	24.000,00	30.000,00	74.000,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	1.984,92	2.031,77	4.639,56	5.318,63	13.974,88
INTERESES EJERCICIO 30/06/2025	446,30	446,30	1.071,12	1.338,90	3.302,62

Préstamos ordinarios (*)					TOTAL	TOTAL ACUMULADO
FECHA DE FORMALIZACIÓN	02/02/2024	03/01/2024	15/11/2024	19/12/2024		
PRESTAMISTA	Y. C.	L. P.	G. A.	N. W.		
LIMITE	44.000,00	50.692,70	50.000,00	30.000,00	174.692,70	368.692,70
TIPO INTERÉS	fijo 10%	fijo 11%	fijo 10%	fijo 10%		
VENCIMIENTO	28/07/2025	28/06/2025	15/07/2025	19/07/2025		
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	44.000,00	50.692,70	50.000,00	30.000,00	174.692,70	368.692,70
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	6.196,17	7.933,06	3.102,74	1.594,52	18.826,49	55.286,60
INTERESES EJERCICIO 30/06/2025	2.181,92	2.639,49	2.479,45	1.487,67	8.788,53	17.496,36

(*) Corresponden a personas físicas

Para REIT PAMPLONA 59, S.L.U.:

Préstamos PARTICIPATIVO a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	26/03/2019 (a)	
PRESTAMISTA	ROI360 PAMPLONA LTD	
LIMITE	1.662.500,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	01/04/2026 (b)	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	762.500,00	762.500,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	317.297,34	317.297,34
INTERESES EJERCICIO 30/06/25	15.635,76	15.635,76

(a) La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 26/03/2019 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 01/10/2018.

(b) Firmada adenda con nuevo vencimiento establecido el 01 de abril de 2026.

Para REIT RIBERA, S.L.U.:

Préstamo Participativo a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	12/01/2020	
PRESTAMISTA	ROI360 RIBERA LP	
LIMITE	5.952.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	18/12/2025 (*)	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	5.952.000,00	5.952.000,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	2.101.025,05	2.101.025,05
INTERESES EJERCICIO 30/06/25	223.229,42	223.229,42

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 12/01/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 18/06/2019.

(*) La Sociedad se ha acogido a la cláusula 4.2 del contrato original para ampliar el vencimiento en 6 meses adicionales respecto a la fecha de vencimiento inicial establecida, que era el 18/06/2024. Posteriormente se amplía de nuevo el vencimiento, estableciéndose el 18/12/2025.

Préstamos ordinarios (*)			TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	10/06/2022	19/02/2023	
PRESTAMISTA	S. F.		
LIMITE	150.000,00	50.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 8%	fijo 8%	
VENCIMIENTO	10/06/2025	18/02/2025	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00	0,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	150.000,00	50.000,00	200.000,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	35.850,19	9.340,05	45.190,24
INTERESES EJERCICIO 30/06/25	5.950,68	1.975,63	7.926,31

(*) Corresponde a una persona física, no jurídica.

Préstamos ordinarios (*)				TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	19/06/2022	21/11/2022	11/08/2022	
PRESTAMISTA	Y. K.	Y. V.	Z. G.	
LIMITE	118.000,00	200.000,00	75.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 8%	fijo 8%	fijo 8%	
VENCIMIENTO	19/06/2024	08/11/2025	25/07/2025	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	200.000,00	75.000,00	275.000,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	19.651,97	45.989,65	18.202,32	83.843,94
INTERESES EJERCICIO 30/06/25	0,00	11.901,37	3.719,18	15.620,55

(*) Corresponde a personas físicas, no jurídicas.

Préstamos ordinarios (*)						TOTAL
FECHA DE FORMALIZACIÓN	12/06/2022	21/06/2022	23/08/2022	19/02/2023	20/02/2023	
PRESTAMISTA	O. C.					
LIMITE	102.000,00	140.000,00	150.000,00	39.500,00	27.000,00	458.500,00
TIPO INTERÉS	fijo 8%	fijo 8%	fijo 8%	fijo 8%	fijo 8%	
VENCIMIENTO	12/06/2025	21/06/2025	10/08/2025	18/02/2025	19/02/2025	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	102.000,00	140.000,00	150.000,00	39.500,00	27.000,00	458.500,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	26.487,68	35.203,29	35.745,21	7.711,70	5.258,86	110.406,74
INTERESES EJERCICIO 30/06/25	5.058,08	6.942,47	7.438,36	1.833,23	1.246,61	22.518,75

(*) Corresponde a personas físicas, no jurídicas.

Préstamos ordinarios (*)								TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	03/01/2025	17/02/2025	18/02/2025	26/02/2025	24/02/2025	17/03/2025	11/05/2025	
PRESTAMISTA	R. E.	V. G. G.	A. R.	N. M.	D. N. N.	Y. A.	G. E.	
LIMITE	100.000,00	70.000,00	60.000,00	100.000,00	500.000,00	150.000,00	50.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 11%	fijo 10%	fijo 10%	fijo 10%	fijo 10%	fijo 10%	fijo 9%	
VENCIMIENTO	03/07/2026	17/08/2026	18/08/2026	28/08/2026	24/08/2026	17/09/2026	11/11/2026	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	0,00	50.000,00	550.000,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	100.000,00	70.000,00	60.000,00	100.000,00	0,00	150.000,00	0,00	480.000,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	5.364,38	2.550,68	2.169,86	3.369,86	17.260,27	4.273,97	616,44	35.605,46
INTERESES EJERCICIO 30/06/25	5.364,38	2.550,68	2.169,86	3.369,86	17.260,27	4.273,97	616,44	35.605,46

(*) Corresponde a personas físicas, no jurídicas.

Préstamos ordinarios (*)							TOTAL	TOTAL ACUMULADO
FECHA FORMALIZACIÓN:	19/06/2022	26/07/2022	01/09/2022	26/07/2022	01/12/2022	03/07/2024		
PRESTAMISTA	V. S.	G. L.	G. T.	O. G. L.	O. E.	INVEST360		
LIMITE	66.000,00	100.000,00	100.000,00	150.000,00	25.000,00	118.000,00		
TIPO INTERÉS	fijo 8%	fijo 8%	fijo 8%	fijo 8%	fijo 8%	fijo 8%		
VENCIMIENTO	19/06/2024	26/07/2024	31/08/2024	25/07/2024	23/11/2024	2025		
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.000,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	66.000,00	100.000,00	100.000,00	150.000,00	25.000,00	118.000,00	559.000,00	1.972.500,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	16.722,06	24.580,85	23.722,40	36.871,20	5.197,26	10.532,72	117.626,49	392.672,87
INTERESES EJERCICIO 30/06/25	3.272,88	4.958,90	3.967,12	7.438,36	991,78	5.851,51	26.480,55	108.151,62

(*) Corresponde a personas físicas, no jurídicas

Para LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U.:

Préstamo Participativo a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	18/03/2019	
PRESTAMISTA	ROI360 LEP 28 ALB 10 LP	
LIMITE	2.544.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	15/09/2025 (*)	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	344.000,00	344.000,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	921.059,29	921.059,29
INTERESES EJERCICIO 30/06/24	63.585,87	63.585,87

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 18/03/2019 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 15/03/2019. Durante el primer semestre de 2025, y tras la venta del inmueble de c/Lepanto, 28 (Valencia), la sociedad dependiente ha devuelto parte del principal del préstamo por importe de 2,2 millones de euros.

(*) La Sociedad se ha acogido a la cláusula 4.2 del contrato original para ampliar el vencimiento en 6 meses adicionales respecto a la fecha de vencimiento inicial establecida, que era el 15/03/2024. Posteriormente, mediante adenda se amplía de nuevo el vencimiento, estableciéndose el 15/09/2025.

Para REIT VIRGEN, S.L.U.:

Préstamo Participativo a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	12/01/2020	
PRESTAMISTA	ROI360 VIRGEN 24 28 LP	
LIMITE	3.696.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	16/04/2026 (*)	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	3.696.000,00	3.696.000,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	1.270.767,39	1.270.767,39
INTERESES EJERCICIO 30/06/25	72.803,69	72.803,69

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 12/01/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 16/10/2019.

(*) La Sociedad se ha acogido a la cláusula 4.2 del contrato original para ampliar el vencimiento en 6 meses adicionales respecto a la fecha de vencimiento inicial establecida, que era el 16/10/2024. Tras formalizarse nueva adenda en el presente ejercicio, se fija nueva fecha de vencimiento el 16/04/2026.

Préstamos ordinarios (*)						TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	30/03/2023	30/03/2023	29/03/2023	27/03/2023	27/03/2023	
PRESTAMISTA	S. G.	S. R.	U. H.	Y. D.	Z. T.	
LIMITE	10.000,00	5.000,00	10.000,00	20.000,00	5.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 9%	fijo 9%	fijo 9%	fijo 9%	fijo 9%	
VENCIMIENTO (1)	19/03/2025	19/03/2025	22/03/2025	19/03/2025	19/03/2025	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	10.000,00	5.000,00	10.000,00	20.000,00	5.000,00	50.000,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	2.029,31	1.014,65	2.031,78	4.073,43	1.018,34	10.167,51
INTERESES EJERCICIO 30/06/25	446,30	223,15	446,30	892,60	223,15	2.231,50

(*) Corresponde a personas físicas, no jurídicas.

Préstamos ordinarios (*)				TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	19/03/2024	25/03/2024	25/03/2024	
PRESTAMISTA	Y. Z.	S. C.	C. M.	
LIMITE	300.000,00	99.575,10	100.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 11%	fijo 11%	fijo 11%	
VENCIMIENTO (1)	07/03/2026	07/03/2026	07/03/2026	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	300.000,00	99.575,10	100.000,00	499.575,10
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	42.312,33	13.864,11	13.923,28	70.099,72
INTERESES EJERCICIO 30/06/24	16.364,38	5.431,61	5.454,79	27.250,78

(*) Corresponde a personas físicas, no jurídicas.

(1) Según cláusula 3.2 del contrato, la fecha de vencimiento puede prorrogarse 6 meses adicionales a la fecha inicialmente establecida.

Para VIV BUILDINGS 1, S.L.U.:

Préstamo Participativo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	12/01/2020	
PRESTAMISTA	ROY 360 VOSTRA YR 1 LTD	
LIMITE	2.400.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	17/05/2025	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	0,00	0,00
INTERESES EJERCICIO 30/06/25	658.283,69	658.283,69

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 12/01/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 18/11/2019.

Durante el primer semestre de 2025, y tras la venta de los inmuebles de la sociedad, se ha devuelto la totalidad del principal del préstamo participativo, por importe de 2,34 millones de euros, así como los intereses acumulados + el 60% del resultado del proyecto, por importe total de 461.436,55 euros.

Para VIV BUILDINGS 2, S.L.U.:

Préstamos ordinarios (*)					TOTAL
FECHA DE FORMALIZACIÓN	Disposiciones octubre 2023	Disposiciones noviembre 2023	Disposiciones 2024	Disposiciones 2025	
PRESTAMISTA	VARIOS	VARIOS	VARIOS	S.M	VARIOS
LIMITE	1.925.422,54	465.000,00	5.432.351,49	70.000,00	7.892.774,03
TIPO INTERÉS	fijo 8%	fijo 8%	fijo 10%	fijo 10%	
VENCIMIENTO	13/02/2028	13/02/2028	13/02/2028	13/02/2028	
SALDO A LARGO PLAZO	1.617.902,66	450.105,63	3.523.503,68	70.000,00	5.661.511,97
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	64.634,24	18.121,74	118.627,81	126,58	201.510,37
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	35.676,59	9.554,37	61.139,15	379,73	106.749,84
INTERESES EJERCICIO 30/06/25	47.296,19	11.240,20	141.076,33	506,31	200.119,03

(*) Corresponde a personas físicas

Para VIV BUILDINGS 3, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo			TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	PARTICIPATIVO	ORDINARIO	
FECHA DE FORMALIZACIÓN	26/12/2020	26/12/2020	
PRESTAMISTA	ROI 360 EMPURIA	ROI 360 EMPURIA	
LIMITE	BRAVA L.P. 788.000,00	BRAVA L.P. 556.000,00	1.344.000,00
TIPO INTERÉS	fijo 3,177% + variable 50% del beneficio neto del proyecto	fijo 10%	
VENCIMIENTO	20/01/2026	20/01/2026	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00	0,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	788.000,00	461.000,00	1.249.000,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	109.666,67	117.004,92	226.671,59
INTERESES EJERCICIO 30/06/25	14.674,74	22.986,84	37.661,58

La fecha de formalización del préstamo (participativo y ordinario) fue el 26/12/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 28/12/2020. El 31/03/2021 se formalizó una novación del préstamo en 2, uno participativo y otro ordinario.

Para VIV BUILDINGS 4, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo			TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	PARTICIPATIVO	ORDINARIO	
FECHA FORMALIZACIÓN:	30/06/2021	30/06/2021	
PRESTAMISTA	ROI 360 RADISSON 1 L.P.	ROI 360 RADISSON 1 L.P.	
LIMITE	2.810.000,00	1.197.040,00	
TIPO INTERÉS	fijo 7,15% + variable 80% del beneficio neto del proyecto	fijo 10%	
VENCIMIENTO (*)	14/06/2026	14/06/2026	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00	0,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	2.810.000,00	348.901,28	3.158.901,28
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	771.920,66	17.301,67	789.222,33
INTERESES EJERCICIO 30/06/25	112.404,56	17.301,67	129.706,23

El presente préstamo es parte participativo, parte préstamo ordinario.

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 16/06/2021 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 01/06/2021.

(*) La Sociedad se ha acogido a la cláusula 4.2 del contrato original para ampliar el vencimiento en 6 meses adicionales respecto a la fecha de vencimiento inicial establecida, que era el 16/12/2025. Tras formalizarse nueva adenda en el presente ejercicio, se fija nueva fecha de vencimiento el 14/06/2026.

Préstamos ordinarios (*)			TOTAL
FECHA DE FORMALIZACIÓN	Noviembre-diciembre 2022	21/02/2023	
PRESTAMISTA	VARIOS	R. B.	
LIMITE	80.500,00	7.500,00	88.000,00
TIPO INTERÉS	fijo 8%	fijo 8%	
VENCIMIENTO	Vencido	Vencido	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	266,46	68,79	335,25
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	0,00	0,00	0,00
INTERESES EJERCICIO 30/06/25	0,00	0,00	0,00

(*) Corresponde personas físicas

Para VIV BUILDINGS 5, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo			TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	PARTICIPATIVO	ORDINARIO	
FECHA FORMALIZACIÓN:	01/03/2021	01/03/2021	
PRESTAMISTA	ROI 360 VOSTRA LLAR 4 L.P.	ROI 360 VOSTRA LLAR 4 L.P.	
LIMITE	1.340.000,00	772.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6,85% + variable 80% del beneficio neto del proyecto	fijo 8%	
VENCIMIENTO	28/09/2026	28/09/2026	
SALDO A LARGO PLAZO	1.340.000,00	267.000,00	1.607.000,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	380.301,87	4.737,82	385.039,69
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	0,00	0,00	0,00
INTERESES EJERCICIO 30/06/25	51.829,61	13.560,84	65.390,45

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 01/03/2021 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 01/02/2021 .

Para VIV BUILDINGS 6, S.L.U.:

Préstamos ordinarios		TOTAL
FECHA DE FORMALIZACIÓN	04/06/2025	
PRESTAMISTA	MIMARA	
LIMITE	500.000,00	500.000,00
TIPO INTERÉS	fijo 8,5%	
VENCIMIENTO	- 1 AÑO	
SALDO A LARGO PLAZO	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	500.000,00	500.000,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	3.143,84	3.143,84
INTERESES EJERCICIO 30/06/25	3.143,84	3.143,84

Para NP CAP 1, S.L.U.:

Préstamo participativo a largo plazo		TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	PARTICIPATIVO	
FECHA FORMALIZACIÓN:	12/07/2021	
PRESTAMISTA	ROI 360 GARDEN HOTELS 1 LTD	
LIMITE	3.860.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 8% + variable 80% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	09/01/2028	
SALDO A LARGO PLAZO	3.860.000,00	3.860.000,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	268.958,79	268.958,79
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO INTERESES	0,00	0,00
INTERESES EJERCICIO 30/06/25	160.304,43	160.304,43

Los intereses devengados de los préstamos anteriores se devengan anualmente, no obstante, los que corresponden a préstamos participativos se harán efectivos al vencimiento de cada uno de los préstamos, motivo por el cual están clasificados dentro del Pasivo No Corriente del balance de situación consolidado, y valorados a coste amortizado (aquellos cuyo vencimiento es superior a 1 año).

La totalidad de la deuda clasificada al corto plazo, sin embargo, corresponde al nominal + intereses devengados con vencimiento en el próximo ejercicio.

13. PATRIMONIO NETO

13.1 Capital social

El capital social de la Sociedad Dominante, a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, asciende a un capital compuesto por 1.043.783 acciones de 5,30801 euros de valor nominal cada una representada mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas por un importe total de 5.540.410,60 euros y una prima de emisión de 551.665,34 euros.

La última ampliación de capital se produjo en fecha 30 de noviembre de 2022, en la que por Junta General Extraordinaria de Accionistas se acordó una ampliación de capital, la cual se llevó a efecto mediante escritura de ejecución de aumento de capital, de fecha 9 de junio de 2023, por importe de 497.801,10.-€, mediante la emisión de 93.783 acciones nominativas nuevas, de la misma clase y serie, de 5,30801.-€ de valor nominal cada una de ellas, y una prima de emisión de 371.098,39€, de 3,95699.-€ por acción, siendo el importe efectivo total (nominal más prima de emisión) del aumento de capital la cantidad de 868.899,50€ desembolsados íntegramente mediante aportaciones dinerarias. La mencionada escritura de ejecución de la ampliación de capital, del 9 de junio de 2023, fue inscrita en el Registro Mercantil en julio de 2023.

Las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización oficial.

Al 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 10% del capital social, son los siguientes:

Accionistas	Participación directa (%)
Omer Rabinovitz	16,61%
Ofer Lior	12,15%
Liron Sason	11,98%

Los datos han sido obtenidos del hecho relevante publicado el 8 de julio de 2025 en el BME Growth.

Capital poseído por otra empresa igual o superior al 10%

No se han recibido notificaciones de otras sociedades no indicadas en el cuadro anterior, que poseen un porcentaje igual o superior al 10%, de acuerdo con el artículo 155 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

13.2 Prima de emisión

Tras las sucesivas ampliaciones de capital de la Sociedad Dominante, mencionadas en el apartado anterior 13.1, al 30 de junio de 2025 se ha generado una prima de emisión de 551.665,34 euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2024).

13.3 Reservas

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
OTRA RESERVAS	10.103.534,74	6.820.117,10
TOTAL RESERVAS	10.103.534,74	6.820.117,10

Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Dividendos

Por acuerdo de las Juntas y dada la trayectoria de pérdidas acumuladas desde su creación no se han repartido dividendos. Caso de procederse a su reparto se realizaría según el criterio descrito en la Nota 4, apartado de Limitaciones a la distribución de dividendos.

13.4 Acciones propias

El 8 de julio de 2020 la Sociedad Dominante hizo efectiva la compra de autocartera con la adquisición de 19.884 acciones propias que representaban un 2,09% del capital social, y que previamente fue aprobada la operación en Junta General del 13 de mayo de 2020. El coste de adquisición de las acciones propias ascendió a 208.782,00 euros.

Los movimientos de la autocartera durante el ejercicio 2024 y hasta el 30 de junio de 2025 han sido:

	NÚMERO DE ACCIONES	EUROS
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	20.636	217.485,80
ADICIONES	1.459	10.012,50
RETIROS	0	0,00
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	22.095	227.498,30
ADICIONES	0	0,00
RETIROS	-491	-5.155,50
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2025	21.604	222.342,80

Se trata de operaciones poco representativas. A 30 de junio de 2025 las acciones representan un 2,07% del capital social (un 2,12% a 31 de diciembre de 2024).

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

13.5 Cálculo del Patrimonio Neto considerando el efecto de los préstamos participativos

Los Fondos Propios considerando los préstamos participativos informados en las Notas 2.5 y 12, ascienden según el siguiente detalle a (en euros):

	30/06/2025	31/12/2024
TOTAL FONDOS PROPIOS SEGÚN BALANCE	14.937.830,78	15.968.343,43
PRÉSTAMOS PARTICIPATIVOS	21.797.100,00	26.477.100,00
TOTAL FONDOS PROPIOS RECALCULADOS	36.734.930,78	42.445.443,43

13.6 Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

Descripción	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024
Beneficio neto (euros)	-1.035.437,10	379.905,59
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	1.043.783	1.043.783
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	21.850	20.636
Ganancias básicas y diluidas por acción (euros)	-1,01	0,37

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de estos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

14. MONEDA EXTRANJERA

La moneda funcional en la cual se expresan los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados es el euro, y no existen transacciones relevantes con moneda extranjera.

Las diferencias de cambio registradas durante el primer semestre del ejercicio 2025 y en el mismo periodo del ejercicio 2024 corresponden a diferencias de cambio surgidas en operativas comerciales de carácter poco significativo.

15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS

15.1 *Saldos corrientes con las Administraciones Públicas*

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente (en euros):

	A 30/06/2025		A 31/12/2024	
	DEUDORES	ACREEDORES	DEUDORES	ACREEDORES
POR IVA	166.981,30	145.644,08	146.194,46	134.224,08
RETENCIONES IMP. SOC.	22.057,14	0,00	55.289,32	0,00
IRPF + SEG. SOCIAL	21.814,04	29.976,51	0,00	16.234,27
TOTAL	210.852,48	175.620,59	201.483,78	150.458,35

15.2 *Gasto por Impuesto sobre Sociedades*

El gasto por impuesto sobre beneficios corriente: en los 6 primeros meses del ejercicio 2025 (ni en el cierre del ejercicio 2024) no se ha registrado ningún importe en concepto de gasto por impuesto sobre beneficios.

La Sociedad Dominante no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados en el ejercicio dado que todos los ajustes fiscales señalados en la conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI).

La Sociedad Dominante en el año 2018 aprobó acogerse al régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y aprobó optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades y en cualquier otro tributo del régimen fiscal especial regulado en la citada Ley desde el período impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2018. Cabe mencionar también que con efectos para los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de prevención y lucha contra el fraude fiscal, modificó el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre. En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de:

- a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades y,
- b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1. b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

La Sociedad, al cumplir con los requisitos exigidos, el tipo impositivo aplicable es "0". Por lo que no resulta gasto por el impuesto.

15.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre de los presentes estados financieros a 30 de junio de 2025 el Grupo tenía abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en la Nota 24.

15.5 Bases Imponibles Negativas

No existen bases imponibles negativas pendientes de compensación anteriores a la entrada de la Sociedad Dominante en el régimen de SOCIMI.

A 30 de junio de 2025 existen bases imponibles negativas posteriores a la entrada de la Sociedad Dominante en el régimen de SOCIMI por importe de 1.879.173,13 euros.

15.6 Otra información

No existen otros datos relevantes a revelar.

16. INGRESOS Y GASTOS

a. Importe neto de la cifra de negocios

Todos los ingresos del grupo corresponden a las rentas de los contratos de alquiler, al no haberse repercutido gastos a los arrendatarios y todos los ingresos se han obtenido en el mercado nacional. Durante los 6 primeros meses del ejercicio 2025 el Grupo ha obtenido ingresos por importe de 1.610.500,22 euros (durante el mismo periodo del ejercicio anterior los ingresos ascendieron a 1.469.517,09 euros).

Los contratos de arrendamiento suscritos por las sociedades del Grupo se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento y renta pactada.

b. Consumos

No existen consumos ni compras de aprovisionamientos como tales.

c. Resultados por enajenaciones, permutas y otros resultados

En el presente ejercicio no se ha producido ninguna permuta, ni enajenación de bienes (a excepción de los inmuebles detallados en nota 8, de cuya venta no se ha originado ningún resultado).

Tampoco se han registrado resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa de carácter significativo incluidos en la partida de "Otros resultados".

d. Gastos de personal y plantilla media

	30/06/2025	30/06/2024
SUELDOS Y SALARIOS	59.267,28	66.277,36
OTROS GASTOS SOCIALES	0,00	0,00
SEGURIDAD SOCIAL A CARGO EMPRESA	16.124,89	16.299,55
TOTAL	75.392,17	82.576,91

La plantilla media a 30 de junio de 2025, y a 30 de junio de 2024 es:

Categorías y niveles	30/06/2025		30/06/2024	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Administradores	0,00	3,00	0,00	3,00
Otro personal	2,00	0,00	2,00	1,00
Total	2,00	3,00	2,00	4,00

No existe personal con discapacidades reconocidas.

Plantilla media de las Sociedades Dependientes:

Categorías y niveles	30/06/2025		30/06/2024	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Administradores	0	2	0	2
Otro personal	0	0	0	0
Total	0	2	0	2

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en la formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a importe y/o momento de cancelación.
- Contingencias: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

La política del Grupo es reconocer, en su caso, en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender a la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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

18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

El Grupo, dada su actividad, no tiene derechos de emisión de gases de efecto invernadero asignados, ni se han producido movimientos de derechos durante el ejercicio. Tampoco figuran contabilizados gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero ni se han dotado provisiones por este concepto.

20. HECHOS POSTERIORES

- En el mes de julio de 2025, la sociedad dependiente REIT PIE DE LA CRUZ, S.L.U ha devuelto préstamos ordinarios a inversores externos (detallados en nota 12), por un importe total de 330.124,98 euros (nominal + intereses).
- En fecha 30 de septiembre de 2025, en virtud de los acuerdos adoptados por el consejo de administración de la Sociedad NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A, se ha formalizado escritura de compraventa de participaciones mediante la cual la Sociedad Dominante vende y transfiere 150 participaciones sociales de cada una de las sociedades dependientes REIT VIRGEN, S.L. y REIT PIE DE LA CRUZ, S.L., representativas del 5% del capital social de ambas sociedades, a socios externos persona física, por importe de 150 euros cada sociedad.

La Sociedad dependiente VIV BUILDINGS 6, S.L.U:

- En fecha 31 de julio de 2025 ha firmado contrato de arras penitenciales sujeto a condición resolutoria expresa para la adquisición de una residencia geriátrica en Zaragoza. El precio total de compraventa se ha establecido en 10.200.000,00 euros, con unas arras de importe total 659.799,75 euros a satisfacer en varios vencimientos, siendo las arras satisfechas a fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados por importe de 131.959,95 euros.
- En fecha 9 de septiembre de 2025 ha devuelto el préstamo ordinario detallado en la nota 12, por importe total de 509.337,19 euros (nominal + intereses).

La Sociedad dependiente REIT VIRGEN, S.L.U:

- En fecha 10 de julio de 2025, ha firmado un contrato privado de compraventa con entrega de arras penitenciales para la venta del inmueble sito en c/ Barrio de San Cristóbal nº 7, 5º 11 de Valencia. Las arras penitenciales recibidas de la parte compradora han ascendido a la cantidad de 13.228,00 euros, y en concepto de reserva de vivienda se han recibido 5.500,00 euros adicionales. El precio total y definitivo de la operación se ha estipulado en 182.284,00 euros y la fecha límite para la formalización de la escritura pública de compraventa se ha establecido el 31 de diciembre de 2025.
- En fecha 4 de agosto de 2025, ha firmado un contrato privado de promesa de compraventa de vivienda con arras penitenciales para la venta del inmueble sito en c/ Barrio de San Cristóbal nº 7, BJ -1 de Valencia. Las arras penitenciales recibidas de la parte compradora han ascendido a la cantidad de 24.746,30 euros, y en concepto de reserva de vivienda se han recibido 3.000,00 euros adicionales. El precio total de la operación ha sido pactado en 277.463,00 euros y la fecha límite para la formalización de la escritura pública de compraventa se ha establecido el 30 de diciembre de 2025, siempre y cuando el fin de obra se haya realizado e inscrito en el Registro de la Propiedad, así como se haya obtenido la Licencia de primera ocupación.
- En fecha 1 de octubre de 2025 ha formalizado un documento de reserva por compra de vivienda, mediante el cual se reciben 2.000,00 euros en concepto de Reserva por la compra del inmueble propiedad de la Sociedad, sito en c/ Barrio de San Cristóbal nº 7, 1 -3 de Valencia. La cantidad recibida por este concepto será descontada del importe estipulado en el contrato de arras, cuya formalización está en trámites. Se prevé un importe del 10% de pago en el contrato de arras, a descontar a su vez del precio de venta estipulado entre las partes, cuyo importe asciende a 315.000,00 euros.

La Sociedad dependiente REIT PAMPLONA 59, S.L.U:

- Ha vendido, en fecha del 3 de julio de 2025, el piso de su propiedad sito en calle Pamplona nº 59, 3-4, por importe de 315.000,00 euro, de los que 31.500,00 euros ya se han recibido a fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, registrados en el epígrafe de otros pasivos financieros a corto plazo. En la misma fecha de formalización de la compraventa se ha liquidado también el préstamo hipotecario asociada al inmueble por un importe pendiente de 84.699,37 euros.
- Ha vendido, en fecha del 17 de julio de 2025, el piso de su propiedad sito en calle Pamplona nº 59, 1-3, por importe de 310.000,00 euros. En la misma fecha se ha liquidado también el préstamo hipotecario asociada al inmueble por un importe pendiente de 79.785,92 euros.
- Ha vendido, en fecha del 8 de agosto de 2025, el piso de su propiedad sito en calle Pamplona nº 59, 3-1, por importe de 310.000,00 euros, de los que 31.000,00 euros ya se han recibido a fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, registrados en el epígrafe de otros pasivos financieros a corto plazo. En la misma fecha se ha liquidado también el préstamo hipotecario asociada al inmueble por un importe pendiente de 76.018,56 euros.
- En el mes de agosto y septiembre de 2025 se han recibido arras por importe total de 29.500,00 euros para la compraventa del piso de su propiedad sito en calle Pamplona, nº 59, 1-1, cuya compraventa se prevé formalizar antes de que finalice el ejercicio 2025.

La Sociedad dependiente REIT RIBERA, S.L.U:

- En fecha 11 de julio de 2025, ha formalizado, mediante elevación a escritura pública, un nuevo préstamo hipotecario con Banco Pichincha por un importe total del principal, a disponer, de 7.500.000,00 euros. A fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, se ha dispuesta la cantidad de 6.500.000,00 euros. El nuevo préstamo hipotecario tiene vencimiento el 11 de julio de 2040, con un tipo de interés fijo estipulado para los seis primeros meses del 4,25%. Posteriormente, el tipo de interés pactado es variable trimestral constitutivo de margen + Euribor. En fecha 16 de julio de 2025 ha quedado cancelado anticipadamente el préstamo hipotecario con la entidad financiera Banco Santander, por un importe pendiente a la fecha de 3.207.202,72 euros.
- En fecha 17 de julio de 2025 se ha rescatado la imposición a plazo depositada en la entidad bancaria Banco Santander por importe de 349.000,00 euros.
- En fecha 16 de julio de 2025 y 23 de julio de 2025, se han devuelto préstamos ordinarios con inversores externos (detallados en nota 12), por un importe total de 2.248.236,96 euros (nominal + intereses).

Con posterioridad al 30 de junio de 2025, no existen otros hechos relevantes que deban ser mencionados y que afecten a la situación financiera y al contenido de las notas explicativas relativas al primer semestre del ejercicio 2025.

21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Se consideran “partes vinculadas” al Grupo, los accionistas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, órganos de gobierno de las Sociedades Dependientes, así como las entidades sobre las que éstos puedan ejercer una influencia significativa o tener su control.

Las entidades consideradas partes vinculadas son las siguientes:

- ROI 360 LTD
 - INVEST 360 LTD
 - ROI 360 LLC
 - RON LAOR LTD
 - B10 Development Ltd (existe contrato de prestación de servicios que se detalla más adelante).
 - Amor Luz Ltd.
 - Goni capital, LTD (antes Goldberg 360 Ltd) (existe contrato de prestación de servicios que se detalla más adelante).
 - Invest 360 Ltd. (existe contrato de prestación de servicios que se detalla más adelante).
- La sociedad ROI 360 LTD es considerada parte vinculada porque tiene una participación indirecta propiedad del presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.
 - La sociedad INVEST 360 LTD se considera parte vinculada porque está participada al 100% por Omer Rabinovitz (presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante).
 - La sociedad ROI 360 LLC es vinculada al pertenecer también a Omer Rabinovitz.
 - La sociedad RON LAOR LTD también es vinculada porque pertenece a uno de los accionistas, su participación es del 1,79%, pero forma parte del equipo gestor de Invest 360.
 - B10 Development Ltd. y Amor Luz Ltd. pertenecen respectivamente a 2 miembros del Consejo de Administración.

Saldos con partes vinculadas

El resumen de los saldos con partes vinculadas es (en euros):

	30/06/2025	31/12/2024
SALDOS DEUDORES	733,65	6.897,00
CRÉDITOS CON VINCULADAS A LARGO PLAZO	0,00	0,00
DEUDAS CON VINCULADAS A CORTO PLAZO	0,00	0,00

	30/06/2025	31/12/2024
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	3.600,00	12.600,00
RECEPCIÓN DE SERVICIOS (*)	165.030,48	350.678,95
INT. DEVENGADOS EN P&G	0,00	0,00
REMUNERACIONES	0,00	0,00

(*) Transacciones detalladas en siguientes párrafos, donde se explican las condiciones de los contratos suscritos con cada parte vinculada.

No existían saldos pendientes por préstamos ni a 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

Transacciones y contrato con B10 Development Ltd.:

La Sociedad B10 Development Ltd. se considera parte vinculada al ser propiedad de un vocal del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

La Sociedad Dominante formalizó, con fecha 11 de abril de 2022, con B10 Development Ltd. un contrato en concepto de prestación de servicios de Dirección de inversiones inmobiliarias. El contrato tiene una duración de 3 años, a contar desde el 1 de febrero de 2022 y con cláusula de renovación anual automática, el primer año por 9.700 euros mensuales por los servicios prestados y, a partir del segundo año, 10.700 euros mensuales más los gastos que sean repercutibles.

El volumen de transacciones con esta sociedad asciende a 76.204,35 euros a 30 de junio de 2025 (155.822,51 euros al 31 de diciembre de 2024).

Contrato con Goni Capital LTD (antes Goldberg 360LTD):

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de junio de 2022 de la Sociedad Dominante aprobó firmar un contrato de prestación de servicios de desarrollo de negocio principalmente con inversores israelí, con Goni Capital LTD., el cual ha sido formalizado en fecha 18 de septiembre de 2022.

Duración: 29 meses, con inicios el 1 de febrero de 2022 y hasta el 30 de junio de 2024, salvo solicitud de terminación por cualquiera de las partes de conformidad con la Cláusula 9.

Contraprestación: 13.000 NIS mensuales (Shekels de Israel) esto es, al cambio de la fecha de suscripción, 3.800 euros mensuales.

Goni Capital LTD es una sociedad participada íntegramente, directa o indirectamente por el consejero Nir Tuvia Goldberg.

El volumen de transacciones con esta sociedad asciende a 30.001,36 euros a 30 de junio de 2025 (69.669,41 euros al 31 de diciembre de 2024).

Contrato con Nir Tuvia (persona física):

Contrato formalizado el 18 de septiembre del 2022 con las siguientes condiciones:

Duración: La duración del presente contrato será de tres (3) años, iniciándose su vigencia el 1 de febrero de 2022 y con renovación anual automática salvo solicitud de terminación por cualquiera de las partes de conformidad con la Cláusula 9.

Retribución: La retribución a recibir será de VEINTICINCO MIL NIS (25.000 NIS) mensuales (300.000 NIS anuales) más IVA en su caso, que representa aproximadamente (según el tipo de cambio de la fecha de suscripción) SIETE MIL TRESCIENTOS EUROS (7.300€), pagaderos contra presentación de la respectiva factura.

El volumen de transacciones con esta parte vinculada a 30 de junio de 2025 asciende a 44.421,62 euros (91.575,52 euros al 31 de diciembre de 2024).

Contrato con Invest 360LTD:

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de junio de 2022 de la Sociedad Dominante aprobó firmar dos contratos con la sociedad Invest 360Ltd, los cuales han sido formalizados en fecha 11 de agosto de 2022:

1.- Contrato de prestación de servicios para remitir a la Sociedad a potenciales inversores (incluidos los acreditados/clasificados y los no clasificados) para que inviertan en las sub-SOCIMI's la financiación complementaria necesaria para cada proyecto inmobiliario.

Retribución: La retribución propuesta es un porcentaje sobre los honorarios obtenidos por Nextpoint Capital Socimi, S.A. en relación con las nuevas inversiones realizadas por filiales de Nextpoint Capital Socimi, S.A. con los fondos conseguidos por Invest 360 LTD.

El porcentaje final se aplicaría sobre todos los honorarios, así como los beneficios que Nextpoint Capital Socimi, S.A. obtuviera en el proyecto en que invirtiera dichos fondos.

Dicho porcentaje es un 22,96% (28% ajustado por la participación accionarial de D. Omer Rabinovitz en Nextpoint Capital Socimi, S.A., que asciende al 18%).

2.- Contrato de prestación de servicios para conseguir financiación vía deuda directamente en Nextpoint Capital Socimi, S.A.

Retribución: la retribución propuesta es un porcentaje, en concepto de comisión de apertura, y adicionalmente el mismo porcentaje con carácter anual sobre la deuda que se obtuviera para Nextpoint Capital Socimi, S.A.

El porcentaje final se aplicaría sobre toda la deuda que Nextpoint Capital Socimi, S.A. obtuviera a través de Invest 360 Ltd. Dicho porcentaje es un 0,82% (1% ajustado por la participación accionarial de D. Omer Rabinovitz en Nextpoint Capital Socimi, S.A., que asciende al 18%).

Duración: 1 año, con renovaciones anuales tácitas, a menos que la Sociedad solicite la rescisión mediante un aviso previo por escrito de treinta (30) días.

Invest 360 LTD es una sociedad participada íntegramente, directa o indirectamente, por D. Omer Rabinovitz, accionista y ex consejero de Nextpoint Capital Socimi, S.A.

El volumen de transacciones con esta sociedad asciende a 14.403,15 euros a 30 de junio de 2025 (33.611,51 euros a 31 de diciembre de 2024).

Otros

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no ha incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades del Capital.

En acuerdo adoptado en Junta General Extraordinaria del 15 de junio de 2022 se acuerda celebrar un contrato con el presidente del Consejo de Administración, AMOR LUZ, LTD., estableciendo su retribución por sus funciones ejecutivas: Retribución mensual de 6.000 euros, contraprestación del 0,66% de las acciones tras la aprobación por la Junta General, contraprestación del 0,67% de las acciones en el momento en que Nextpoint Capital Socimi, S.A. invierta 40 millones de euros adicionales en Activos Bajo Gestión, contraprestación del 0,67% de las acciones en el momento en que Nextpoint Capital Socimi, S.A. invierta 60 millones de euros adicionales en Activos Bajo Gestión. Adicionalmente, opción durante 3 años a comprar el 3% de las acciones de la Nextpoint Capital Socimi, S.A. al precio promedio que tengan las mismas en el mes de mayo de 2022 siempre que se mantenga en la Presidencia del Consejo de Administración durante 3 años.

La Junta General Extraordinaria celebrada el 15 de julio de 2022 aprobó la propuesta de modificación del artículo 20 de los Estatutos Sociales, relativo a la retribución de los administradores, de acuerdo con el informe de 13 de junio de 2022 presentado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y, en consecuencia, queda modificado el artículo 20 de sus Estatutos Sociales que, en adelante, tendrá el siguiente tenor literal:

"Artículo 20. Retribución de los administradores

Los miembros del Consejo de Administración son beneficiarios de un seguro de responsabilidad civil que la Sociedad tiene contratado para sus administradores.

Los miembros del Consejo de Administración tendrán derecho a percibir una retribución por su condición de tales que consistirá en (i) una cantidad fija y (ii) dietas por asistencia.

El importe máximo de la remuneración anual de los consejeros, en su condición de tales, y tanto en concepto de (i) cantidad fija como (ii) dietas por asistencia, deberá ser aprobado por la Junta General y permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación.

La determinación concreta del importe que corresponda por los conceptos anteriores a cada uno de los consejeros será hecha por el Consejo de Administración.

Cuando un miembro del Consejo de Administración sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será retribuido por el desempeño de sus funciones ejecutivas con sujeción a lo previsto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital. El sistema retributivo de dichos consejeros ejecutivos podrá consistir en, o incluir, la entrega de acciones, de derechos de opción sobre las mismas o de sistemas de retribución referenciados al valor de las acciones y/o los activos de la Sociedad.

Lo previsto en este artículo será compatible e independiente del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, por prestación de servicios o por vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de consejero, los cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable".

Actualmente, mediante anexo al contrato celebrado en fecha 15 de junio de 2022, se ha modificado la retribución fija mensual a 2.000 euros, y sobre la remuneración variable, está ya no se devenga por no alcanzar los hitos inicialmente establecidos, por lo que no existe remuneración al presidente del consejo de administración en concepto de pagos basados en acciones. A fecha de cierre del ejercicio anterior, se revirtió la provisión por retribuciones al largo plazo al personal por importe de 49.203,81 euros.

No existe personal de alta dirección distinto del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a 30 de junio 2025.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha percibido 14.000 euros durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 y 14.000 euros en el mismo periodo del ejercicio anterior.

22. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información segmentada respecto a las actividades del Grupo, en euros, es la siguiente:

Cifra de negocios por categoría de actividades				
Descripción de la actividad	30/06/2025	%	30/06/2024	%
Alquiler de bienes inmuebles - Residencial	34.666,66	2,2%	50.330,67	3,4%
Alquiler de bienes inmuebles - Turístico	307.640,44	19,1%	299.852,15	20,4%
Alquiler de bienes inmuebles - Hotelero	623.820,81	38,7%	678.458,19	46,2%
Alquiler de bienes inmuebles - Residencia Geriátrica	640.381,59	39,8%	432.267,46	29,4%
Prestación de servicios	3.990,72	0,2%	8.608,62	0,6%
Total actividades	1.610.500,22	100,0%	1.469.517,09	100,0%

Cifra de negocios por mercados geográficos		
	30/06/2025	30/06/2024
Mercado Nacional	1.610.500,22	1.469.517,09
Resto UE	0,00	0,00
Resto del mundo (EEUU)	0,00	0,00
TOTAL	1.610.500,22	1.469.517,09

23. OTRA INFORMACIÓN

No existen garantías ni acuerdos con terceros relevantes no detallados en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

La Sociedad Dominante designó a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado y a Renta 4 Banco, S.A. como Proveedor de Liquidez.

Honorarios de los auditores de cuentas anuales

Los honorarios devengados por Auren Auditores SP, S.L.P. por la revisión de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025 ascienden a 11.120,00 euros (10.825 euros en el ejercicio anterior).

Los honorarios devengados por la auditoria de las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2024, de la Sociedad Dominante, ascendieron 22.280 euros.

Las sociedades dependientes no se sometieron a una auditoría de cuentas en el ejercicio 2024, excepto Lepanto Alberique, que se sometió a una auditoría de cuentas del ejercicio 2023, por importe de 2.800 euros; y Reit Pie de la Cruze y Reit Virgen, que se sometieron a una auditoría de cuentas del ejercicio 2024, por importes de 3.800 euros y 5.600 euros respectivamente.

Los honorarios devengados por otras sociedades de la marca AUREN durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2025 a todas las sociedades del Grupo han ascendido a 6.546 euros (36.005 euros en el ejercicio 2024).

Ni la Sociedad de auditoría ni ninguna otra relacionada con ella han facturado otros servicios diferentes a los aquí indicados.

24. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

a)	Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	No existen
b)	Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley: • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Ver nota 13.3.
c)	Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha Ley: • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Durante los ejercicios en que la Sociedad Dominante ha tributado en el régimen de SOCIMI no ha obtenido beneficios por lo que no ha distribuido dividendos
d)	Dividendos distribuidos con cargo a reservas: • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	El Grupo no ha distribuido dividendos con cargo a reservas
e)	Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras e) y d) anteriores	N/A

f)	Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Ver Nota 8 de inversiones inmobiliarias de la presente memoria
g)	Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	Ver constitución Sociedades Dependientes en Nota 1 de la presente memoria
h)	Identificación de los activos que computan en el 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley referenciada	Ver Nota 8 de inversiones inmobiliarias de la presente memoria Por otro lado, los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen son las sociedades REIT PAMPLONA 59, S.L.U., LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U, VIV BUILDINGS 2, S.L.U, VIV BUILDINGS 3, S.L.U, VIV BUILDINGS 4, S.L.U, VIV BUILDINGS 5, S.L.U y NPCAP1, S.L.U.
i)	Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas	N/A

En Barcelona, a 30 de octubre de 2025, quedan formulados los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025, que se componen de 60 páginas, firmando el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante:

D. Amor Luz Ltd. Representado por Teddy Gabriel Lin.
(presidente)

D. Nir Tuvia Goldberg
(Vocal)

D. Ofer Lior
(Vocal)



NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

Balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias
de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
con comparativos a 30 de junio de 2024

NEXT POINT

SOCIMI

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN SOCIEDAD INDIVIDUAL

Activo	30/06/2025	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE	2.467.703,91	2.095.226,72
I. Inmovilizado intangible	850,72	1.125,60
5. Aplicaciones Informáticas	850,72	1.125,60
II. Inmovilizado material	930,64	552,38
2. Instalaciones técnicas, y otro inm. mat.	930,64	552,38
IV. Inversiones en emp. del grupo y asoci. a l/p	2.465.922,55	2.083.570,81
1. Instrumentos de patrimonio	68.946,53	36.000,00
2. Créditos a empresas	2.396.976,02	2.047.570,81
V. Inversiones financieras a largo plazo	0,00	9.977,93
5. Otros activos financieros	0,00	9.977,93
B) ACTIVO CORRIENTE	2.660.989,83	2.196.228,10
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	101.363,59	133.232,10
1. Clientes por ventas y prest. servicios	0,00	6.897,00
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	61.237,78	102.548,37
3. Deudores varios	0,00	930,76
5. Activos por impuesto corriente	0,00	22.057,14
6. Otros créditos con las administraciones públicas	40.125,81	798,83
IV. Inversiones en emp. del grupo y asoci. a c/p	1.624.982,71	1.713.465,74
2. Créditos a empresas	1.624.982,71	1.713.465,74
V. Inversiones financieras a corto plazo	100,00	259,00
5. Otros activos financieros	100,00	259,00
VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes	934.543,53	349.271,26
1. Tesorería	934.543,53	349.271,26
TOTAL ACTIVO (A+B)	5.128.693,74	4.291.454,82

Patrimonio Neto y Pasivo	30/06/2025	31/12/2024
A) PATRIMONIO NETO	4.415.185,76	3.982.684,80
A-1) Fondos propios	4.415.185,76	3.982.684,80
I. Capital	5.540.410,60	5.540.410,60
1. Capital escriturado	5.540.410,60	5.540.410,60
II. Prima de emisión	551.665,34	551.665,34
III. Reservas	(60.599,13)	(60.435,95)
2. Otras reservas	(60.599,13)	(60.435,95)
IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)	(222.342,80)	(227.498,30)
V. Resultados de ejercicios anteriores	(1.821.456,89)	(1.859.656,49)
2. (Resultados negativos de ejerc. ant.)	(1.821.456,89)	(1.859.656,49)
VI. Resultado del ejercicio	427.508,64	38.199,60
B) PASIVO NO CORRIENTE	350.000,00	0,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	350.000,00	0,00
C) PASIVO CORRIENTE	363.507,98	308.770,02
III. Deudas a corto plazo	314.269,93	247.687,18
2. Deudas con entidades de crédito	527,48	45.264,28
5. Otros pasivos financieros	313.742,45	202.422,90
IV. Deudas con emp. del grupo y asoci. a corto plazo	1.616,49	3.955,23
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	47.621,56	57.127,61
3. Acreedores	15.527,99	18.412,11
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	32.093,57	38.715,50
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	5.128.693,74	4.291.454,82



NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS SOCIEDAD INDIVIDUAL

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	30/06/2025	30/06/2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	296.292,20	346.744,59
b) Prestaciones de servicios	296.292,20	346.744,59
6. Gastos de personal	(75.392,17)	(82.576,91)
a) Sueldos, salarios y asimilados	(59.267,28)	(66.277,36)
b) Cargas Sociales	(16.124,89)	(16.299,55)
7. Otros gastos de explotación	(331.599,49)	(379.032,60)
a) Servicios exteriores	(331.599,49)	(379.032,60)
8. Amortización del inmovilizado	(674,67)	(650,81)
12. Otros Resultados	(6.411,63)	1.875,02
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN	(117.785,76)	(113.640,71)
14. Ingresos financieros	558.578,38	90.337,98
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	394.125,27	0,00
a 1) En empresas del grupo y asociadas	394.125,27	0,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	164.164,17	89.555,79
b 1) En empresas del grupo y asociadas	164.164,17	89.555,79
d) Otros ingresos financieros	288,94	782,19
15. Gastos financieros	(13.107,67)	(1.822,67)
b) Por deudas con terceros	(13.107,67)	(1.822,67)
17. Diferencias de cambio	(176,31)	(511,73)
A.2) RESULTADO FINANCIERO	545.294,40	88.003,58
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	427.508,64	(25.637,13)
A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERACIONES CONTINUADAS	427.508,64	(25.637,13)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	427.508,64	(25.637,13)