Madrid, 20 de marzo de 2026

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**"), Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") pone en conocimiento la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La Sociedad ha procedido a la formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio social finalizado el 31 de diciembre de 2025, adjuntando a la presente comunicación:

- Cuentas anuales individuales, informe de gestión e informe de auditoría, correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025.

- Cuentas anuales consolidadas, informe de gestión e informe de auditoría, correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025.

- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece BME Growth.

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

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

_____
D. Enrique Nieto Brackelmanns
Secretario no consejero del Consejo de Administración
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

Forvis Mazars Auditores, S.L.P. Domicilio Social: C/ Diputació, 260 - 08007 Barcelona
Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111, Inscripción 1ª, N.I.F. B-61622262
Inscrita con el número S1189 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)

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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** (la Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

El activo del balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del activo no corriente por importe de 248.038 miles de euros. Tal y como se indica en las Notas 2.2 y 6 de las cuentas anuales adjuntas, la Entidad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando el trabajo de tasadores externos independientes para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos inmobiliarios, bien mediante la estimación de su valor razonable o bien mediante la estimación de su valor en uso. Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 82,4% del total activo de la Entidad a dicha fecha, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

Madrid, 20 de marzo de 2026

Este informe se corresponde con el sello distintivo n.º 01/26/01620 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.
ROAC Nº S1189

_____
Manuel Pablo Mayoral
Nº ROAC 20.128

VITRUVIO

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**272.795.138,76**	**147.563.986,89**
I. Inmovilizado intangible	**5**	**6.296.927,71**	**1.672.380,14**
2. Concesiones		1.311.065,10	1.428.923,63
4. Fondo de comercio		4.985.862,61	243.456,51
III. Inversiones inmobiliarias	**6**	**248.037.575,28**	**132.968.178,34**
1. Terrenos		154.750.790,88	97.017.021,40
2. Construcciones		91.779.713,38	35.668.928,08
3. Inversiones inmobiliarias en curso		1.507.071,02	282.228,86
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**7**	**13.571.612,51**	**7.445.137,50**
1. Instrumentos de patrimonio		13.571.612,51	7.445.137,50
V. Inversiones financieras a largo plazo	**7**	**4.690.913,86**	**5.478.290,91**
1. Instrumentos de patrimonio		600.000,00	600.000,00
2. Créditos a empresas		854.974,46	966.474,86
4. Derivados.	10	92.551,40	278.094,57
5. Otros activos financieros		3.143.388,00	3.633.721,48
VI. Activos por impuesto diferido		**198.109,40**	**-**
B) ACTIVO CORRIENTE		**28.378.118,71**	**20.364.228,72**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**7**	**1.493.530,84**	**363.897,00**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.165.291,84	352.036,31
3. Deudores varios		58.332,74	11.860,69
5. Activos por impuesto corriente	**13**	37.626,57	
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	**13**	232.279,69	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**7**	**15.000,00**	**74.671,48**
2. Créditos a empresas		15.000,00	74.671,48
V. Inversiones financieras a corto plazo	**7**	**21.440.499,01**	**570.218,17**
1. Instrumentos de patrimonio		18.655.045,37	85.593,54
2. Créditos a terceros		1.413.181,52	126.181,52
5. Otros activos financieros		1.372.272,12	358.443,11
VI. Periodificaciones a corto plazo		**182.476,23**	**-**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8**	**5.246.612,63**	**19.355.442,07**
1. Tesorería		5.246.612,63	19.355.442,07
TOTAL ACTIVO (A + B)		**301.173.257,47**	**167.928.215,61**

PASIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024
A) PATRIMONIO NETO		**204.567.063,29**	**111.002.033,40**
A-1) Fondos propios	**9**	**203.908.882,86**	**110.107.511,09**
I. Capital		**148.999.950,00**	**92.038.290,00**
1. Capital escriturado		148.999.950,00	92.038.290,00
II. Prima de emisión		**44.430.800,62**	**13.465.599,79**
III. Reservas		**2.000.413,94**	**1.525.509,53**
1. Legal y estatutarias		1.894.190,12	1.461.254,60
2. Otras reservas		106.223,82	64.254,93
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		**(206.142,29)**	**(217.512,00)**
VII. Resultado del ejercicio	**3**	**10.415.252,75**	**4.329.355,22**
VIII. (Dividendo a cuenta)	**3**	**(1.731.392,16)**	**(1.033.731,45)**
A-2) Ajustes por cambios de valor	**10**	**92.551,40**	**278.094,57**
II. Operaciones de cobertura		92.551,40	278.094,57
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**11**	**565.629,03**	**616.427,74**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**87.919.664,76**	**47.871.669,57**
II Deudas a largo plazo	**12**	**78.313.257,00**	**44.422.944,02**
2. Deudas con entidades de crédito		75.382.711,47	42.346.547,26
5. Otros pasivos financieros		2.930.545,53	2.076.396,76
IV. Pasivos por impuesto diferido	**13**	**9.444.338,06**	**3.448.725,55**
V. Periodificaciones a largo plazo		**162.069,70**	**-**
C) PASIVO CORRIENTE		**8.686.529,42**	**9.054.512,64**
II. Provisiones a corto plazo		**5.850,77**	**-**
III. Deudas a corto plazo	**12**	**5.086.438,58**	**3.740.894,58**
2. Deudas con entidades de crédito		4.943.679,99	3.714.938,88
5. Otros pasivos financieros		142.758,59	25.955,70
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**12**	**3.594.240,07**	**5.313.618,06**
1. Proveedores		2.230.749,34	1.753.093,19
3. Acreedores varios		112.707,16	-
5. Pasivos por impuesto corriente	**13**	296.312,16	1.406.985,71
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	**13**	909.037,93	1.836.801,07
7. Anticipos de clientes		45.433,48	316.738,09
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**301.173.257,47**	**167.928.215,61**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024

(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2.025	2.024
1. Importe neto de la cifra de negocios	**14 y 19**	**13.180.952,60**	**9.202.791,24**
a) Arrendamiento de inmuebles		13.180.952,60	9.202.791,24
5. Otros ingresos de explotación		**73.864,14**	**137.245,76**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.970,18	2.012,92
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	11	71.893,96	135.232,84
6. Gastos de personal		**(201.818,71)**	**(173.663,56)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(154.609,24)	(133.599,62)
b) Cargas sociales	14	(47.209,47)	(40.063,94)
7. Otros gastos de explotación		**(6.431.723,83)**	**(3.820.957,05)**
a) Servicios exteriores	14	(5.267.675,58)	(3.174.478,87)
b) Tributos		(1.047.687,05)	(494.198,59)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7	(80.689,26)	(152.279,59)
d) Otros gastos de gestión corriente		(35.671,94)	-
8. Amortización del inmovilizado	**5 y 6**	**(1.785.681,11)**	**(1.313.324,56)**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**7.608.009,86**	**1.262.634,77**
a) Deterioros y pérdidas	6	127.643,75	518.344,23
b) Resultados por enajenaciones y otras	6	7.480.366,11	744.290,54
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**12.443.602,95**	**5.294.726,60**
12. Ingresos financieros	**7, 11 y 14**	**309.951,72**	**272.279,35**
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	7.b	74.165,04	-
a1) En empresas del grupo y asociadas	15	68.612,95	-
a2) En terceros		5.552,09	-
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		235.786,68	272.279,35
b1) De empresas del grupo y asociadas..		-	199.228,74
b2) De terceros		235.786,68	73.050,61
13. Gastos financieros	**10, 12 y 14**	**(2.644.460,13)**	**(1.932.387,84)**
b) Por deudas con terceros		(2.644.460,13)	(1.932.387,84)
RESULTADO FINANCIERO	**14**	**(2.334.508,41)**	**(1.660.108,49)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**10.109.094,54**	**3.634.618,11**
20. Impuestos sobre beneficios	**13**	**306.158,21**	**694.737,11**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**10.415.252,75**	**4.329.355,22**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas	2.025	2.024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**3**	**10.415.252,75**	**4.329.355,22**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	**10**	**7.683,28**	**19.292,67**
III. Subvenciones, donaciones y legados	**11**	**21.095,25**	**652.336,18**
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		**28.778,53**	**671.628,85**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo	**10**	**(193.226,45)**	**(385.733,62)**
VIII. Subvenciones, donaciones y legados	**11**	**(71.893,96)**	**(135.232,84)**
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		**(265.120,41)**	**(520.966,46)**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	**3**	**10.178.910,87**	**4.480.017,61**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025									
	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
A. SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	**92.038.290,00**	**14.499.251,70**	**1.163.303,02**	**(246.902,16)**	**3.367.448,79**	**(964.318,48)**	**644.535,52**	**99.324,40**	**110.600.932,79**
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	**92.038.290,00**	**14.499.251,70**	**1.163.303,02**	**(246.902,16)**	**3.367.448,79**	**(964.318,48)**	**644.535,52**	**99.324,40**	**110.600.932,79**
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	**-**	**-**	**-**	**-**	**4.329.355,22**	**-**	**(366.440,95)**	**517.103,34**	**4.480.017,61**
II. Operaciones con socios o propietarios	**-**	**(1.033.651,91)**	**25.461,63**	**29.390,16**	**(3.030.703,91)**	**(69.412,97)**	**-**	**-**	**(4.078.917,00)**
4. (-) Distribución de dividendos	-	(1.033.651,91)	-	-	(3.030.703,91)	(69.412,97)	-	-	(4.133.768,79)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	25.461,63	29.390,16	-	-	-	-	54.851,79
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	**-**	**-**	**336.744,88**	**-**	**(336.744,88)**	**-**	**-**	**-**	**-**
C. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	**92.038.290,00**	**13.465.599,79**	**1.525.509,53**	**(217.512,00)**	**4.329.355,22**	**(1.033.731,45)**	**278.094,57**	**616.427,74**	**111.002.033,40**
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	**92.038.290,00**	**13.465.599,79**	**1.525.509,53**	**(217.512,00)**	**4.329.355,22**	**(1.033.731,45)**	**278.094,57**	**616.427,74**	**111.002.033,40**
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	**-**	**-**	**-**	**-**	**10.415.252,75**	**-**	**(185.543,17)**	**(50.798,71)**	**10.178.910,87**
II. Operaciones con socios o propietarios	**56.961.660,00**	**30.965.200,83**	**41.968,89**	**11.369,71**	**(3.896.419,70)**	**(697.660,71)**	**-**	**-**	**83.386.119,02**
1. Aumentos de capital	56.961.660,00	31.556.972,30	-	-	-	-	-	-	88.518.632,30
4. (-) Distribución de dividendos	-	(591.771,47)	-	-	(3.896.419,70)	(697.660,71)	-	-	(5.185.851,88)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	41.968,89	11.369,71	-	-	-	-	53.338,60
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	**-**	**-**	**432.935,52**	**-**	**(432.935,52)**	**-**	**-**	**-**	**-**
E. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	**148.999.950,00**	**44.430.800,62**	**2.000.413,94**	**(206.142,29)**	**10.415.252,75**	**(1.731.392,16)**	**92.551,40**	**565.629,03**	**204.567.063,29**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024

(Expresado en Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	2.025	2.024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		**10.109.094,54**	**3.634.618,11**
2. Ajustes del resultado.		**(3.479.025,04)**	**1.727.845,03**
a) Amortización del inmovilizado (+).	**5 y 6**	1.785.681,11	1.313.324,56
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	**5, 6 y 7**	(46.954,49)	(366.064,64)
d) Imputación de subvenciones (-)	**11**	(71.893,96)	(135.232,84)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	**6**	(7.480.366,11)	(744.290,54)
g) Ingresos financieros (-).	**14**	(309.951,72)	(272.279,35)
h) Gastos financieros (+).	**10, 12 y 14**	2.644.460,13	1.932.387,84
3. Cambios en el capital corriente. *Diferencia N - N-1*		**(3.829.666,93)**	**3.473.615,24**
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	**7**	(582.884,07)	415.320,24
c) Otros activos corrientes (+/-).	**7**	(174.854,58)	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	**12**	(2.846.135,32)	3.058.295,00
e) Otros pasivos corrientes (+/-).	**12**	(225.792,96)	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		**(3.740.759,23)**	**(1.731.631,64)**
a) Pagos de intereses (-).	**10, 12 y 14**	(2.519.884,83)	(1.854.231,30)
b) Cobros de dividendos (+).	**14**	74.165,04	-
c) Cobros de intereses (+).	**14**	166.334,85	166.963,12
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+).	**13**	(1.461.374,29)	(44.363,46)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		**(940.356,66)**	**7.104.446,74**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		**(76.062.544,60)**	**(19.338.488,66)**
a) Empresas del grupo y asociadas	**7**	(10.719.919,25)	(7.445.137,50)
d) Inversiones inmobiliarias.	**6**	(30.716.750,05)	(11.410.649,70)
e) Otros activos financieros.	**7**	(34.625.875,30)	(482.701,46)
7. Cobros por desinversiones (+).		**47.044.797,95**	**15.905.559,15**
a) Empresas del grupo y asociadas.	**15**	59.671,48	-
d) Inversiones inmobiliarias.	**6**	25.746.679,77	14.759.771,85
e) Otros activos financieros.	**7**	16.587.918,52	1.145.787,30
Combinación de negocios Barajas Retail Parks, SAU	**1.3**	242.201,44	-
Combinación de negocios Mercal	**1.3**	193.343,04	-
Combinación de negocios Alkigar	**1.3**	2.750.631,56	-
Combinación de negocios Poligono Garza	**1.3**	1.464.352,14	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		**(29.017.746,65)**	**(3.432.929,51)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		**9.480.986,95**	**54.851,79**
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.	**9**	9.406.553,10	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.	**9**	(395.567,40)	(63.437,44)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.	**9**	448.906,00	118.289,23
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	**11**	21.095,25	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		**11.554.138,80**	**7.476.123,66**
a) Emisión		33.513.490,26	12.046.818,35
2. Deudas con entidades de crédito (+).	**12**	33.513.490,26	11.607.238,23
4. Otras Deudas(+).	**12**	-	439.580,12
b) Devolución y amortización de		(21.959.351,46)	(4.570.694,69)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	**12**	(21.959.351,46)	(4.561.704,89)
4. Otras deudas (-).	**12**	-	(8.989,80)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		**(5.185.851,88)**	**(4.133.768,79)**
a) Dividendos (-).	**3**	(5.185.851,88)	(4.133.768,79)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		**15.849.273,87**	**3.397.206,66**
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		**(14.108.829,44)**	**7.068.723,89**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	**8**	**19.355.442,07**	**12.286.718,18**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	**8**	**5.246.612,63**	**19.355.442,07**

ÍNDICE

1. Actividad de la empresa 7

1.1. Presentación de la Sociedad 7

1.2. Régimen SOCIMI. 8

1.3. Combinaciones de negocio. 10

2. Bases de presentación de las cuentas anuales 15

2.1. Imagen fiel. 15

2.2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre. 16

2.3. Comparación de la información. 17

2.4. Cambios de criterios contables. 17

3. Aplicación de resultados 17

4. Normas de registro y valoración 20

4.1. Inmovilizado intangible. 20

4.2. Inversiones inmobiliarias. 22

4.3. Instrumentos financieros. 23

4.4. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables 33

4.5. Impuestos sobre beneficios. 33

4.6. Ingresos y gastos. 35

4.7. Provisiones y contingencias. 36

4.8. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal. 37

4.9. Subvenciones, donaciones y legados recibidos. 37

4.10. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas. 38

4.11. Combinaciones de negocios. 39

4.12. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente 39

4.13. Información medioambiental. 40

4.14. Estado de flujos de efectivo. 40

4.15. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros. 40

5. Inmovilizado intangible 43

6. Inversiones inmobiliarias 44

7. Activos financieros 48

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. 54

9. Fondos propios 54

10. Ajustes por cambio de valor 58

11. Subvenciones, donaciones y legados 58

12. Pasivos financieros 59

13. Situación fiscal 63

14. Ingresos y Gastos 69

15. Operaciones con sociedades del Grupo y partes vinculadas. 70

16. Otra información 73

17. Información sobre medio ambiente 74

18. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio 74

19. Información segmentada 75

20. Hechos posteriores 75

21. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 76

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. Actividad de la empresa

1.1. Presentación de la Sociedad

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

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

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

Con fecha 22 de febrero de 2024 Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Carte, S.L.U. (anteriormente denominada Marco Residencial, S.L.U. – cambio de denominación con fecha 30 de junio de 2025), la cual es propietaria de fincas destinadas al alquiler.

Constituye su objeto social:

a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.

b) Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar de distribución de beneficios.

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

d) Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC.

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

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

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

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

1.2. Régimen SOCIMI.

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

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

2. Obligación de inversión.
   - Deberán disponer del 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
   - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o Sistema Multilateral de Negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
   - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
   - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de Información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

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

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un

gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

1.3. Combinaciones de negocio.

<u>Adquisición de Carte, S.A.</u>

Con fecha 14 de enero de 2025, la Sociedad ha adquirido el 100% de la sociedad Carte, S.A., haciendo efectiva la emisión y puesta en circulación de 404.147 nuevas acciones ordinarias, como consecuencia del aumento de capital por aportaciones no dinerarias de la totalidad de las acciones de la sociedad Carte, S.A., mediante elevación a escritura pública del acuerdo aprobado en la Junta

General Extraordinaria celebrada el 18 de diciembre de 2024. El valor de la inversión ha sido de 5.783.475,01 euros.

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

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

La operación se acoge al Régimen Fiscal Especial previsto para la Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos y Canje de Valores, del Capítulo VII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, con motivo de la operación de fusión por absorción mencionada anteriormente.

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

Adquisición de Barajas Retail Parks, S.A.

Con fecha 14 de febrero de 2025 la Sociedad ha adquirido el 100% de la sociedad Barajas Retail Parks, S.A., sociedad tenedora del Parque Comercial Las Rejas, ubicado en el noreste de Madrid. El valor de la inversión ha sido de 9.602.388,53 euros.

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

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

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

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

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

Elementos	**Euros**
Inversiones inmobiliarias	14.341.000,00
Inversiones financieras a largo plazo	110.906,00
Activo por impuesto diferido	156.823,96
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	18.832,57
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	242.201,44
Deudas a largo plazo	(3.328.468,31)
Provisiones a corto plazo	(5.850,77)
Deudas a corto plazo	(474.589,09)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(1.277.083,11)
Valor razonable activos netos	**9.783.772,69**
Coste participación	(9.602.388,53)
Pasivo por impuesto diferido	(781.346,46)
Fondo de comercio	**(599.962,30)**

Adquisición de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Con fecha 9 de julio de 2025 la Sociedad ha adquirido el 100% de la sociedad Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. El valor de la inversión ha sido de 43.896.287,53 euros.

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

El balance de la sociedad adquirida a 9 de julio de 2025 era el siguiente:

ACTIVO	09/07/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE	45.700.060,29
II. Inmovilizado material	1.223,02
III. Inversiones inmobiliarias	45.389.091,56
V. Inversiones financieras a largo plazo	309.745,71
B) ACTIVO CORRIENTE	785.346,30
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	584.381,59
V. Inversiones financieras a corto plazo	-
VI. Periodificaciones a corto plazo.	7.621,65
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	193.343,06
TOTAL ACTIVO (A + B)	46.485.406,59

PASIVO	09/07/2025
A) PATRIMONIO NETO	25.832.776,96
A-1) Fondos propios	25.832.776,96
I. Capital	5.528.641,07
II. Prima de emisión	518.307,59
III. Reservas	18.921.115,77
IV. (Acciones y participaciones)	(50.412,80)
VII. Resultado del ejercicio	915.125,33
B) PASIVO NO CORRIENTE	18.948.102,74
II Deudas a largo plazo	18.752.429,23
IV. Pasivos por impuesto diferido	33.603,81
V. Periodificaciones a largo plazo	162.069,70
C) PASIVO CORRIENTE	1.704.526,89
III. Deudas a corto plazo	624.705,20
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	854.028,73
VI. Periodificaciones a corto plazo	225.792,96
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	46.485.406,59

El asiento de fusión realizado con fecha 9 de julio de 2025 se recoge en el siguiente cuadro:

Elementos	**Euros**
Inmovilizado material	1.223,02
Inversiones inmobiliarias	62.468.000,00
Inversiones financieras a largo plazo	309.745,71
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	584.381,59
Inversiones financieras a corto plazo	-
Periodificaciones a corto plazo	7.621,65
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	193.343,06
Deudas a largo plazo	(18.752.429,23)
Pasivos por impuesto diferido	(33.603,81)
Periodificaciones a largo plazo	(162.069,70)
Deudas a corto plazo	(624.705,20)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(854.028,73)
Periodificaciones a corto plazo de pasivo	(225.792,96)
Valor razonzable activos netos	**42.911.685,40**
Coste participación	(43.896.287,53)
Pasivo por impuesto diferido	-
Fondo de comercio	**(984.602,13)**

Adquisición de Polígono Garza 2000, S.L.

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

La fusión por absorción de Polígono Garza 2000, S.L. por la Sociedad, Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 31 de julio de 2025.

El balance de la sociedad adquirida a 9 de julio de 2025 era el siguiente:

ACTIVO	09/07/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE	2.482.819
III. Inversiones inmobiliarias	2.386.891
V. Inversiones financieras a largo plazo	95.928
B) ACTIVO CORRIENTE	1.551.878
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	87.526
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.464.352
TOTAL ACTIVO (A + B)	4.034.697

PASIVO	09/07/2025
A) PATRIMONIO NETO	3.760.639
A-1) Fondos propios	3.760.639
I. Capital	1.650.000
II. Prima de emisión	-
III. Reservas	517.609
V. Resultados de ejercicios anteriores	1.421.468
VII. Resultado del ejercicio	171.563
B) PASIVO NO CORRIENTE	109.906
II Deudas a largo plazo	109.906
C) PASIVO CORRIENTE	164.151
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	164.151
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	4.034.697

El asiento de fusión realizado con fecha 9 de julio de 2025 se recoge en el siguiente cuadro:

Elementos	Euros
Inversiones inmobiliarias	9.005.333,33
Inversiones financieras a largo plazo	95.927,66
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	87.525,91
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.464.352,13
Deudas a largo plazo	(109.906,07)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(164.151,38)
Valor razonable activos netos	**10.379.081,59**
Coste participación	(8.956.136,68)
Pasivo por impuesto diferido	(1.654.610,59)
Fondo de comercio	**(231.665,68)**

Adquisición de Alkigar, S.A.

Con fecha 9 de julio de 2025 la Sociedad ha adquirido el 100% de la sociedad Alkigar, S.A. El valor de la inversión ha sido de 21.152.875,89 euros.

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

El balance de la sociedad adquirida a 9 de julio de 2025 era el siguiente:

ACTIVO	09/07/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE	3.155.759
III. Inversiones inmobiliarias	2.984.534
V. Inversiones financieras a largo plazo	171.226
B) ACTIVO CORRIENTE	3.004.868
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	254.237
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.750.632
TOTAL ACTIVO (A + B)	6.160.628

PASIVO	09/07/2025
A) PATRIMONIO NETO	5.774.189
A-1) Fondos propios	5.774.189
I. Capital	369.622
III. Reservas	1.523.554
V. Resultados de ejercicios anteriores	3.964.923
VII. Resultado del ejercicio	(83.910)
B) PASIVO NO CORRIENTE	170.338
II Deudas a largo plazo	170.338
C) PASIVO CORRIENTE	216.101
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	216.101
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	6.160.628

El asiento de fusión realizado con fecha 9 de julio de 2025 se recoge en el siguiente cuadro:

Elementos	Euros
Inversiones inmobiliarias	19.565.666,67
Inversiones financieras a largo plazo	171.225,72
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	170.377,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.750.631,56
Activo por impuesto diferido	41.285,44
Deudas a largo plazo	(170.337,72)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(213.472,27)
Valor razonable activos netos	**22.315.376,39**
Coste participación	(21.152.875,89)
Pasivo por impuesto diferido	(4.145.284,03)
Fondo de comercio	**(2.982.783,52)**

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel.

Las cuentas anuales han sido elaboradas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y modificado por el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, y la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), así como en la demás legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto y de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el periodo.

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

Las cuentas anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Las cuentas anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria el 26 de junio de 2025.

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

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

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

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

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

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

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

a) Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
b) Precios recientes en propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
c) Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de

precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad encarga periódicamente a un experto externo la valoración independiente e individualizada de sus activos inmobiliarios. El resultado de esta valoración a 31 de diciembre de 2025 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 303.988.200 euros (a 31 de diciembre de 2024 el valor de la cartera ascendió a 167.975.000 euros).

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

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

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

2.3. Comparación de la información.

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

2.4. Cambios de criterios contables.

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

3. Aplicación de resultados

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

	2.025
Base de Reparto	
Beneficio (pérdida) del ejercicio	10.415.252,75
	10.415.252,75
Aplicación	
A reserva legal	1.041.525,28
A dividendos a cuenta	3.890.267,58
A dividendos	5.483.459,89
	10.415.252,75

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

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

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

Devolución prima de emisión

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

El Consejo de Administración en reunión celebrada el día 7 de julio de 2025 ha aprobado, con la autorización conferida por el acuerdo de la Junta de Accionistas de la Sociedad celebrada a fecha 26 de junio de 2025, un reparto de dividendo a los accionistas que consiste en un importe de 0,0616 euros brutos por acción con cargo a la prima de emisión y un importe de 0,0583 euros brutos por acción con cargo al dividendo a cuenta del resultado de 2024, esto es, un importe total de 0,12 euros brutos por acción. El importe del dividendo pagado ascendió a 1.151.646,36 euros, siendo la parte correspondiente a prima de emisión de 591.771,47 euros.

Dividendos a cuenta y dividendos a cargo del resultado

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

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

Así mismo, el Consejo de Administración de la Sociedad en la reunión celebrada el 23 de abril de 2025 ha acordado la distribución de un dividendo de 0,12 euros por acción, consistente en un importe de 0,0616 euros brutos por acción con cargo a la prima de emisión y un importe de 0,0583 euros brutos por acción con cargo al dividendo a cuenta del resultado de 2024. El importe total del dividendo pagado ascendió a 1.151.749,56 euros. Este dividendo a cuenta del ejercicio 2024 ha sido aplicado con la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2024 en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de junio de 2025.

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

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

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

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

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

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

	14-feb-24	24-abr-24	22-oct-24	20-feb-25	23-abr-25	07-jul-25	10-oct-25
Tesorería disponible a la fecha del acuerdo	**11.994.723**	**7.432.917**	**12.286.721**	**8.605.442**	**19.558.913**	**19.355.442**	**19.355.442**
Previsión actividad de explotación	4.059.021	3.974.378	4.089.865	5.319.212	7.334.722	5.617.738	7.149.217
Previsión actividad de inversión	4.894.683	6.106.624	(16.957.528)	(10.898.907)	(34.811.465)	(17.818.618)	(2.398.807)
Previsión actividad de financiación	(8.661.709)	(3.436.912)	7.722.823	8.812.582	11.686.110	18.261.932	5.884.112
Estado previsional de tesorería de la Sociedad Dominante	**12.286.718**	**14.077.008**	**7.141.882**	**11.838.329**	**3.768.280**	**25.416.494**	**29.989.964**
Dividendo a cuenta distribuido	**1.033.320**	**1.033.276**	**1.033.731**	**1.151.064**	**1.151.750**	**559.875**	**1.731.392**

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado intangible.

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

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

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

Concesiones administrativas

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

Fondo de Comercio

Este epígrafe del balance adjunto recoge el valor del fondo de comercio adquirido en la combinación de negocios de las fusiones por absorción de Brumana, S.A., Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., Barajas Retail Parks, S.A.U., Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L.

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

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

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

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

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

4.2. Inversiones inmobiliarias.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Instrumentos financieros.

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

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes;

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

b) Pasivos financieros:

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

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

4.3.1. Activos financieros

<u>Activos financieros a coste amortizado</u>

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

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo

ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

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

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

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

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

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

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

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

Al menos al cierre del ejercicio, se realizan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen

una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

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

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

Fianzas

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

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

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

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Activos financieros a coste

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

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

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

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

Deterioro de valor e incobrabilidad de activos financieros

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

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

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

4.3.2. Pasivos financieros

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

Fianzas recibidas

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

Baja y modificaciones de pasivos financieros

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

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

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

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

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

4.3.3. Instrumentos de patrimonio propio

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

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

4.3.4. Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

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

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

4.4. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

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

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

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

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

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

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

4.5. Impuestos sobre beneficios.

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y del gasto por impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de

gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6. Ingresos y gastos.

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

Ingresos por ventas

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

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

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

Gastos

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

Ingresos y gastos por intereses y conceptos similares

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

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

4.7. Provisiones y contingencias.

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

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

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

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

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

No existen pasivos contingentes conocidos.

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

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

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

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

4.9. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.

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

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

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

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

4.10. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

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

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

a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de Elaboración de Cuentas Anuales 13ª.
c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de Elaboración de Cuentas Anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, multigrupo y asociadas, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que

se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo tienen la consideración de partes vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

4.11. Combinaciones de negocios.

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

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

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

4.12. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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

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

4.13. Información medioambiental.

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

4.14. Estado de flujos de efectivo.

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

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

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

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

4.15.1 Riesgo de crédito

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

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

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

	31.12.25	**31.12.24**
Inversiones financieras a largo plazo	4.090.913,86	4.878.290,91
Inversiones financieras a corto plazo	2.785.453,64	484.624,63
Inversiones financieras con grupo a corto plazo	15.000,00	74.671,48
Deudores comerciales	1.165.291,84	352.036,31
Otros deudores	58.332,74	11.860,69
Total	**8.114.992,08**	**5.801.484,02**

Actividades operativas

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

A 31 de diciembre de 2025 no ha habido ningún retraso de cuantía significativa en el pago de los arrendamientos de los inmuebles, que no estuviera garantizado mediante aval u otros tipos de garantías, bonificaciones o aplazamientos.

Actividades de inversión

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

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

4.15.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad tiene suscritos contratos de permuta de tipos para mitigar el riesgo de tipo de interés (Nota 12), además de algunos contratos de préstamos a tipo fijo (21%).

Riesgo de inflación

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

4.15.3 Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito. Dado el carácter dinámico de la actividad de la Sociedad, el Departamento Financiero tiene como objetivo mantener la flexibilidad de financiación mediante el uso de varias pólizas de crédito con dos entidades financieras.

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

La Sociedad tiene limitado estatutariamente el nivel de endeudamiento financiero neto a un 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la Sociedad, pudiendo superarlo hasta el 40%, siempre que concurran causas excepcionales o coyunturas de oportunidad que justifiquen dicha medida, pero por un plazo máximo de un año salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas. Este nivel de endeudamiento neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 es del 17,69 % (14,22% a 31 de diciembre de 2024).

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

4.15.4 Riesgo fiscal

Tal como se menciona en la Nota 4.5, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Según lo establecido en el art. 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro

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

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

5. Inmovilizado intangible

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

	31.12.2024	Altas / Dotación	Combinaciones de negocio	31.12.2025
Coste				
Concesión administrativa	3.020.612,52	97.834,83	-	3.118.447,35
Fondo de Comercio	1.274.156,64	-	4.799.013,61	6.073.170,25
Total	**4.294.769,16**	**97.834,83**	**4.799.013,61**	**9.191.617,60**
Amortización Acumulada				
Concesión administrativa	(1.591.688,89)	(215.693,36)	-	(1.807.382,25)
Fondo de Comercio	(1.030.700,13)	(56.607,51)	-	(1.087.307,64)
Total	**(2.622.389,02)**	**(272.300,87)**	**-**	**(2.894.689,89)**
Deterioro	**-**	**-**	**-**	**-**
Valor neto	**1.672.380,14**			**6.296.927,71**

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

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

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

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

Así mismo, en el ejercicio 2025 se han generado nuevos fondos de comercio por las operaciones de fusión por absorción de Barajas Retail Parks, S.A.U., Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A, Alkigar, S.A. y de Polígono Garza 2000, S.L. por importes de 599.962,30, 984.602,13, 2.982.783,50 y 231.665,68 euros, respectivamente. La unidad generadora de efectivo a la que se han asignado los fondos de comercio corresponde a los inmuebles de Barajas Retail Parks, S.A.U., Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A, Alkigar, S.A. y de Polígono Garza 2000, S.L., respectivamente.

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

Correcciones valorativas por deterioro

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

6. Inversiones inmobiliarias

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

	31.12.2024	Altas / Dotación	Traspaso	Bajas / Reversión	Combinaciones de negocio	31.12.2025
Coste						
Terrenos	97.017.021,40	18.261.539,69	-	(16.267.563,40)	55.739.793,19	154.750.790,88
Construcciones	53.366.028,81	10.562.863,29	632.803,91	(5.040.812,01)	49.640.206,83	109.161.090,83
Inversiones inmobiliarias en curso	282.228,86	1.857.646,07	(632.803,91)	-	-	1.507.071,02
Total	**150.665.279,07**	**30.682.049,05**	**-**	**(21.308.375,41)**	**105.380.000,02**	**265.418.952,73**
Amortización Acumulada						
Construcciones	(6.462.413,01)	(1.513.380,24)	-	542.247,00	-	(7.433.546,25)
Total	**(6.462.413,01)**	**(1.513.380,24)**	**-**	**542.247,00**	**-**	**(7.433.546,25)**
Deterioro	**(11.234.687,72)**	**(470.308,38)**	**-**	**1.757.164,90**	**-**	**(9.947.831,20)**
Valor neto	**132.968.178,34**					**248.037.575,28**

	31.12.2023	Altas / Dotación	Traspaso	Bajas / Reversión	31.12.2024
Coste					
Terrenos	103.872.586,56	4.886.469,74	-	(11.742.034,90)	97.017.021,40
Construcciones	49.954.778,68	5.948.136,48	1.265.640,24	(3.802.526,59)	53.366.028,81
Inversiones inmobiliarias en curso	802.687,95	758.875,48	(1.265.640,24)	(13.694,33)	282.228,86
Total	**154.630.053,19**	**11.593.481,70**	**-**	**(15.558.255,82)**	**150.665.279,07**
Amortización Acumulada					
Construcciones	(5.792.315,54)	(965.084,08)	-	294.986,61	(6.462.413,01)
Total	**(5.792.315,54)**	**(965.084,08)**	**-**	**294.986,61**	**(6.462.413,01)**
Deterioro	**(13.000.819,85)**	**(401.045,26)**	**-**	**2.167.177,39**	**(11.234.687,72)**
Valor neto	**135.836.917,80**				**132.968.178,34**

En el ejercicio 2025, las altas por combinación de negocios se corresponden con los activos inmobiliarios en las adquisiciones y posteriores fusiones de las sociedades Barajas Retail Parks, S.A.U., propietaria del Parque Comercial Las Rejas, ubicado en el noreste de Madrid, por importe de 14.341.000 euros; Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A, inmuebles por importe de 62.468.000 euros; Alkigar, S.A., inmuebles por importe de 19.565.666,67 y de Polígono Garza 2000, S.L., inmuebles por importe de 9.005.333,33.

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

Las bajas del ejercicio 2025 se corresponden a la desinversión de los inmuebles situados en Puerto de Balbarán 45, Concepción Jerónima 29, Guzmán el Bueno 28, Corregidor Diego Valderrábano 25, Federico Mompou 6, Núñez de Balboa 64, Zurbano 56, Monte Igueldo 12, Monte Igueldo 16, León 25, Marcelo Usera 85, Aguirre 1, Ermita del Santo 14 y Golfo de Salónica 12, todos ellos situados Madrid. Estas bajas, además de los correspondientes movimientos en las cuentas de Terrenos y Construcciones, han motivado la cancelación de los préstamos hipotecarios a los que estaban asociados (Nota 12).

La venta de los inmuebles en el ejercicio 2025 ha generado un beneficio neto total por importe de 7.480.366,11 euros registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Resultados por enajenaciones y otras” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

Todos los inmuebles vendidos en el 2025 y 2024 cumplieron con el periodo de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años, por lo que no se ha requerido ningún tipo de regularización a efectos del impuesto sobre sociedades, a excepción de las plusvalías/minusvalías fiscales que se habrían generado con anterioridad a la aplicación del régimen SOCIMI (Nota 13).

Como consecuencia de la aplicación del régimen de neutralidad fiscal en la fecha de adquisición en el ejercicio 2025 de los inmueble de Puerto de Balbarán 45, Concepción Jeronima 29, Guzman el Bueno 28, Nuñez de Balboa 64, Monte Igueldo 16, Zurbano 56 y Aguirre 1 y en el ejercicio 2024 los inmuebles de Gran Vía, 43 en Salamanca, Lagasca, 80 en Madrid y Duque de Rivas, 4 en Madrid, los cuales se adquirieron a través de fusión por absorción, dichos activos conservaban el valor fiscal que tenían en la transmitente. Por ello, se ha producido un ajuste en la base imponible tributable (Nota 13).

Determinadas inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas cuyos valores netos contables ascienden a 185.314.230,22 y 1.311.065,10 euros (106.925.407,21 y 1.443.782,73 euros en 2024), respectivamente, están en garantía hipotecaria de diversos préstamos concedidos por entidades financieras cuyo importe adeudado a 31 de diciembre de 2025 asciende al total de la deuda financiera de 80.326.391,46 euros (46.061.486,14 euros en 2024).

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

<u>Contratos de arrendamientos</u>

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

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

Euros	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Hasta un año	14.324.634,54	8.532.071,03
Entre uno y cinco años	43.824.560,82	24.612.672,22
Más de cinco años	60.140.680,77	22.761.595,37
Total	**118.289.876,12**	**55.906.338,62**

Correcciones valorativas por deterioro

En base al valor obtenido en las tasaciones realizadas por el experto independiente, la Sociedad ha registrado en el ejercicio 2025 deterioros de valor de los activos inmobiliarios por importe de 470.308,38 euros, así como reversiones de deterioro por valor de 597.952,13 euros, lo que genera una reversión neta de deterioro de 127.643,75 euros (deterioro neto por importe de 518.344,23 euros en el ejercicio 2024), registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Deterioros y pérdidas”. Por otro lado, se ha aplicado parcialmente la dotación de deterioro por la baja de inmuebles en el ejercicio por importe de 1.159.212,77 euros. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen deterioros adicionales en las diferentes inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2025.

Tributos

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

Seguros

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

Compromisos firmes de compra y venta de inmuebles

La Sociedad tiene compromisos firmes de compra de dos inmuebles, un edificio de oficinas, una medina comercial y un local ubicados en Madrid (Nota 20). Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tenía compromisos firmes de venta de dos locales comerciales situados en Madrid.

7. Activos financieros

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

Instrumentos financieros a largo plazo		Clases					
		Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Categorias	Activos financieros a coste	13.571.612,51	7.445.137,50	-	-	13.571.612,51	7.445.137,50
	Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	600.000,00	600.000,00	92.551,40	278.094,57	692.551,40	878.094,57
	Activos financieros a coste amortizado	-	-	2.326.550,40	3.555.973,00	2.326.550,40	3.555.973,00
	Activos financieros a coste amortizado - Fianzas	-	-	1.671.812,06	1.044.223,34	1.671.812,06	1.044.223,34
	Total	**14.171.612,51**	**8.045.137,50**	**4.090.913,86**	**4.878.290,91**	**18.262.526,37**	**12.923.428,41**

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

Instrumentos financieros a corto plazo		Clases					
		Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Categorias	Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	18.655.045,37	85.593,54	-	-	18.655.045,37	85.593,54
	Activos financieros a coste amortizado	-	-	4.024.078,22	923.193,11	4.024.078,22	923.193,11
	Activos financieros a coste amortizado con el grupo	-	-		-	-	-
	Total	**18.655.045,37**	**85.593,54**	**4.024.078,22**	**923.193,11**	**22.679.123,59**	**1.008.786,65**

<u>Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo</u>

Participación en Carte, S.L.U. (anteriormente denominada Marco Residencial S.L.U)

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

Tras la toma de control por parte de Vitruvio, la Sociedad concedió a Marco Residencial, S.L.U. un préstamo participativo por un nominal de 12,8 millones de euros, con el que la filial adquirió una cartera de activos inmobiliarios. Con fecha 24 de julio de 2024, Marco Residencial, S.L.U. realizó una ampliación de capital por compensación del préstamo participativo anterior, mediante la emisión de nuevas participaciones para aumentar el capital social hasta 201.457 euros y con una prima de asunción de 7.243.680,50 euros, manteniéndose Vitruvio como su socio único.

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

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

Denominación	Domicilio	Actividad
Carte, S.L.U.	Plaza de la Independencia, 6 28001 - Madrid	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.

Denominación	Ejercicio	% part.	Capital	Prima de asunción	Reservas	Aportaciones de socios	Rdo. Explotación	Rdo. Ejercicio	Total Patrimonio Neto	Valor participación
Carte, S.L.U.(*)	2.025	100	201.457	7.243.681	5.791.099	343.000,00	656.348,57	407.589,43	13.986.825,60	13.571.612,51
Carte, S.L.U.(**)	2.024	100	201.457	7.243.681	-	-	412.844,02	76.236,61	7.521.374,11	7.445.137,50

(*) Datos extraidos de los EEFF revisados por Forvis Mazars Auditores, S.L.P. a efectos de la auditoría de las CCAA consolidadas de Vitruvio a 31.12.2025.
(**) Datos extraidos de los EEFF revisados por Forvis Mazars Auditores, S.L.P. a efectos de la auditoría de las CCAA consolidadas de Vitruvio a 31.12.2024.

En el ejercicio 2025 la Sociedad ha recibido dividendos de Carte, S.L.U. por importe de 68.612,95 euros (cero euros en 2024).

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

Otras inversiones en Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Denominación	Ejercicio	% part.	Capital	Reservas	Rdo Explotación	Rdo. Ejercicio	Total Patrimonio Neto	Valor participación
Primero H Inversión Social SOCIMI S.A. (*)	2.024	6,00%	5.000.000	(9.228)	-23.845	(22.285,00)	4.889.689,00	300.000,00

(*) Datos extraidos de las CCAA auditadas por E&Y del ejercicio terminado a 31.12.2024.
(**) Los datos del ejercicio 2025 no están disponibles.

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

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

Participación en Techo Hogar SOCIMI, S.L.

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

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

Denominación	Ejercicio	% part.	Capital	Reservas	Rdo. Explotación	Rdo. Ejercicio	Total Patrimonio Neto	Valor participación
Techo Hogar SOCIMI, S.L. (*)	2.025 (6 meses)	0,63%	7.168.542	(33.956.883)	745.094	658.235,84	49.265.110,82	300.000,00
Techo Hogar SOCIMI, S.L. (**)	2.024	0,76%	39.299.399	(1.044)	535.718	625.515,48	40.187.300,31	300.000,00

(*) Datos extraidos de las EEFF intermedios del periodo de seis meses cerrado a 30.06.2025, sometidos a revisión limitada por E&Y.
(**) Datos extraidos de las CCAA auditadas por E&Y del ejercicio terminado a 31.12.2024

En el ejercicio 2025 la Sociedad ha recibido dividendos de Techo Hogar SOCIMI, S.L. por importe de 5.552,09 euros (cero euros en 2024).

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

Fondo Abante

En determinados momentos en los que la Sociedad cuenta con excedentes de tesorería derivados de la desinversión de activos o ampliaciones de capital, la Sociedad invierte dicho capital en el fondo Abante Renta Fija Corto Plazo FI. A cierre del ejercicio 2025, la Sociedad mantiene un saldo invertido de 18.567.799,93 euros. El Fondo toma como referencia la rentabilidad del índice Eonia Index y el objetivo es mantener el principal obteniendo una rentabilidad acorde con los tipos del mercado monetario. El Fondo invierte en instrumentos del mercado monetario (incluyendo instrumentos del mercado monetario no cotizados que sean líquidos) de emisores y mercados de la OCDE, fundamentalmente de la zona euro y en depósitos. El fondo no tiene exposición a renta variable, riesgo divisa, deuda subordinada y materias primas.

Créditos, derivados y otros

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

	31.12.25	31.12.24
Inversiones a largo plazo		
Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)	854.974,46	966.474,86
Fondo de reserva préstamo Santander (Nota 12)	1.471.575,94	2.589.498,14
Depósitos y fianzas	1.671.812,06	1.044.223,34
Activos por derivados financieros a largo plazo, instrumentos de cobertura	92.551,40	278.094,57
Total	**4.090.913,86**	**4.878.290,91**
Inversiones a corto plazo		
Clientes y deudores	1.223.624,58	363.897,00
Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)	126.181,52	126.181,52
Fondo de reserva préstamo Santander (Nota 12)	1.275.854,13	223.530,55
Depósitos y fianzas	90.200,00	90.200,00
Créditos a corto plazo por enajenación de inmovilizado	1.287.000,00	-
Otros activos financieros	6.217,99	44.712,56
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	15.000,00	74.671,48
Total	**4.024.078,22**	**923.193,11**

Activo financiero Parla

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

El activo financiero de Parla genera un tipo de interés efectivo resultado de actualizar las rentas futuras a cobrar de la AVS al valor de adquisición del activo que ascendió a 3.865.880,88 euros. No hay intereses devengados por este activo financiero a 31 de diciembre de 2025, registrados en el

epígrafe de ingresos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias (27.776,83 euros en 2024). El detalle del movimiento de estos activos durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

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

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

<u>Depósitos y fianzas</u>

Tal como se dispone en la Nota 4.3.1, estas fianzas se encuentran asociadas a los contratos de arrendamiento con lo que el vencimiento de las mismas está asociado al vencimiento de los correspondientes contratos (Nota 12). El detalle del movimiento de los depósitos y fianzas producido durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	31.12.24	Altas	Bajas	Combinaciones de negocio	31.12.2025
Depósitos y fianzas	1.134.423,34	260.403,13	(320.619,50)	687.805,09	1.762.012,06
Total	**1.134.423,34**	**260.403,13**	**(320.619,50)**	**687.805,09**	**1.762.012,06**

	31.12.23	Bajas	31.12.2024
Depósitos y fianzas	1.356.155,44	(221.732,10)	1.134.423,34
Total	**1.356.155,44**	**(221.732,10)**	**1.134.423,34**

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

Clasificación por vencimientos

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

	Depósitos y fianzas	Otros activos financieros	Total a 31.12.2025
Hasta 1 año	90.200,00	3.933.878,22	4.024.078,22
Entre 1 y 2 años	86.896,69	442.263,47	529.160,16
Entre 2 y 3 años	31.687,80	349.712,07	381.399,87
Entre 3 y 4 años	73.252,80	349.712,07	422.964,87
Entre 4 y 5 años	165.762,02	349.712,07	515.474,09
Más de 5 años	1.314.212,75	927.702,12	2.241.914,87
Total	**1.762.012,06**	**6.352.980,02**	**8.114.992,08**

	Depósitos y fianzas	Otros activos financieros	Total a 31.12.2024
Hasta 1 año	90.200,00	832.993,11	923.193,11
Entre 1 y 2 años	114.551,19	627.806,64	742.357,83
Entre 2 y 3 años	108.721,69	349.712,07	458.433,76
Entre 3 y 4 años	116.526,30	349.712,07	466.238,37
Entre 4 y 5 años	112.770,00	349.712,07	462.482,07
Más de 5 años	591.654,16	2.247.324,72	2.838.978,88
Total	**1.134.423,34**	**4.757.260,68**	**5.891.684,02**

Clientes y deudores

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

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

Provisión clientes de dudoso cobro	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial	**48.672,52**	**91.195,90**
Dotación	199.392,89	281.516,18
Aplicación / Incobrable	(12.831,19)	(194.802,97)
Reversión	(120.432,34)	(129.236,59)
Saldo final	**114.801,88**	**48.672,52**

Los deterioros netos de clientes reconocidos en el ejercicio 2025 han ascendido a un deterioro de 80.689,26 euros (152.279,59 euros en 2024) y se han registrado en el epígrafe “Otros gastos de explotación - Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

A 31.12.2025 el saldo de 15.000,00 corresponde a un préstamo a Carte S.L.U. (anteriormente denominada Marco Residencial, S.L.U.)

El 3 de abril de 2024 Vitruvio y Carte S.L.U. (anteriormente denominada Marco Residencial, S.L.U.) suscribieron un contrato de préstamo participativo mediante el cual Vitruvio otorgaba a Carte S.L.U. un préstamo por un límite máximo de disposición de 14 millones de euros. La devolución del mismo se realizó, en parte, con devolución de efectivo y, en parte, mediante compensación con una ampliación de capital y de prima de asunción en Carte, S.L.U., manteniéndose Vitruvio como socio único. A fecha 31 de diciembre de 2024, se liquidó la práctica totalidad del préstamo participativo, quedando únicamente 74.671,48 euros pendientes de liquidar. Este saldo se ha liquidado en el ejercicio 2025.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La composición al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	31.12.2025	**31.12.2024**
Efectivo en caja	2.573,94	1.340,98
Cuentas corrientes a la vista	5.244.038,69	19.354.101,09
Total	**5.246.612,63**	**19.355.442,07**

Al cierre del ejercicio 2025 los excedentes de tesorería se han aplicado temporalmente al fondo Abante de renta fija (Nota 7), hasta el momento de su utilización en la adquisición de nuevos activos inmobiliarios, de ahí la reducción del saldo de este epígrafe del balance respecto al cierre del ejercicio anterior.

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

Este epígrafe recoge un saldo deudor de pólizas de crédito por importe de 2.161,68 euros (saldo deudor de una póliza de crédito por importe de 10.441.498,80 euros en el ejercicio 2024).

9. Fondos propios

Capital suscrito

El capital social asciende a 148.999.950 euros (92.038.290 euros en 2024), compuesto por 14.899.995 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una (9.203.829 acciones

ordinarias en 2024), y que se encuentra totalmente suscrito y desembolsado. Todas las acciones están admitidas a cotización en el BME Growth.

Con fecha 20 de febrero de 2025 la Sociedad ha hecho efectiva la emisión y puesta en circulación de 404.147 nuevas acciones ordinarias, como consecuencia del aumento de capital por aportaciones no dinerarias de la totalidad de las acciones de la sociedad Carte, S.A., en base a los acuerdos aprobados en la Junta General Extraordinaria celebrada el 18 de diciembre de 2024. El aumento de capital es por importe de 4.041.470 euros correspondientes al importe nominal total y 1.665.090 euros a prima de emisión.

Con fecha 9 de julio de 2025 la Sociedad ha hecho efectiva la emisión y puesta en circulación de 220.000 nuevas acciones ordinarias, como consecuencia del aumento de capital por aportaciones dinerarias, suscritas íntegramente por Onchena, S.L., según el acuerdo aprobado en la Junta General Extraordinaria celebrada el 26 de junio de 2025. El importe del nominal total correspondiente a las nuevas acciones es igual a 2.200.000 euros, y la prima de emisión total asciende a 1.232.000 euros.

Con fecha 22 de septiembre de 2025 la Sociedad ha hecho efectiva la emisión y puesta en circulación de 4.705.482 nuevas acciones ordinarias, destinadas a los accionistas de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A, de Alkigar, S.A. y de Polígono Garza 2000, S.L. como consecuencia del aumento de capital por aportaciones no dinerarias de la totalidad de las acciones de dichas sociedades según los acuerdos aprobados en la Junta General Extraordinaria celebrada el 7 de julio de 2025, así como la fusión por absorción por parte de la Sociedad, Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., como entidad absorbente, de las mismas sociedades como entidades absorbidas. Conforme al siguiente desglose: 2.799.994 acciones por Mercal, 1.340.460 acciones por Alkigar y 565.028 acciones por Polígono Garza. El importe de prima de misión fue de 15.679.966,40, 7.506.576,00 y 3.164.156,80 euros, respectivamente.

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

A fecha de 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene 996 accionistas (716 accionistas al cierre del ejercicio 2024).

A fecha de 31 de diciembre de 2025 sólo hay un accionista que supera el 5%, Onchena, S.L.U. con el 5,02% del accionariado.

Al 31 de diciembre de 2025 los Administradores cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 1% son los siguientes:

Nombre y apellidos	% Part. Capital	Nª acciones
Onchena, S.L.U.	5,02%	747.980
Basilio Rueda	1,53%	227.970
Total	**6,55%**	**975.950**

Tal como se dispone en el artículo 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, las sociedades que se encuentren reguladas bajo la norma anterior deberán contar con un capital mínimo de 5 millones de euros. Tanto a 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad cumple con el requisito mencionado para que se le pueda aplicar el régimen fiscal especial.

Reservas

En el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto que forma parte de estas cuentas anuales se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante los períodos de 2025 y 2024 en este subepígrafe del balance adjunto. A continuación, se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

	31.12.23	Distribución resultado	Operaciones acciones propias	31.12.24	Distribución resultado	Operaciones acciones propias	31.12.2025
Reserva legal	1.124.509,72	336.744,88	-	1.461.254,60	432.935,52	-	1.894.190,12
Reservas voluntarias	38.793,30	-	25.461,63	64.254,93	-	41.968,89	106.223,82
Total	**1.163.303,02**	**336.744,88**	**25.461,63**	**1.525.509,53**	**432.935,52**	**41.968,89**	**2.000.413,94**

Reserva Legal

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

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

Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

Prima de emisión

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

	31.12.2023	Devolución	31.12.2024	Ampliación	Devolución	31.12.2025
Prima de emisión	14.499.251,70	(1.033.651,91)	13.465.599,79	31.556.972,30	(591.771,47)	44.430.800,62

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

Como se mencionó anteriormente, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en reuniones celebradas durante el ejercicio 2025, han aprobado ampliaciones de capital con cargo a aportaciones dinerarias y no dinerarias con prima de emisión.

Acciones propias

Los movimientos habidos durante los períodos 2025 y 2024 con acciones propias de la Sociedad han sido los siguientes:

	Número de acciones	Euros	Precio medio	% capital
A 31 de diciembre de 2023	**19.028**	**246.902,16**	**12,976**	**0,13%**
Adquisiciones	2.747	63.437,44	23,093	0,02%
Enajenaciones	(6.670)	(92.827,60)	13,917	-0,04%
A 31 de diciembre de 2024	**15.105**	**217.512,00**	**14,400**	**0,10%**
Adquisiciones	23.549	395.567,40	16,798	0,16%
Enajenaciones	(25.840)	(406.937,11)	15,748	-0,17%
A 31 de diciembre de 2025	**12.814**	**206.142,29**	**16,087**	**0,09%**

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

Los resultados de los ejercicios 2025 y 2024 obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a unos beneficios netos por importe de 41.968,89 euros y 25.461,63 euros, respectivamente, que se registraron en el epígrafe “Otras Reservas” del Patrimonio Neto.

10. Ajustes por cambio de valor

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

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

	31.12.2023	Altas	Transferencia a resultados	31.12.2024
Derivado (permuta tipo de interés)	644.535,52	19.292,67	(385.733,62)	278.094,57

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

11. Subvenciones, donaciones y legados

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

	31.12.24	Altas	Transferencia a resultados	30.12.25
Subvención (Ministerio Fomento)	616.427,74	21.095,25	(71.893,96)	565.629,03

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

En el ejercicio 2018 la Sociedad adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria aparejada al mismo, conferido por la Agencia de la Vivienda Social (AVS), anteriormente el IVIMA, cuya propiedad ha sido transferida a dicho organismo al final del plazo de arrendamiento en junio de 2024. Este derecho está gravado con una hipoteca para garantizar un préstamo frente al Banco Santander con vencimiento en julio de 2033 (Nota 12). A su vez el préstamo con el Banco Santander tiene ligado una subvención por parte del Ministerio de Fomento por el 40% de las cuotas a pagar del préstamo con el Banco Santander. El importe registrado en el patrimonio neto bajo el epígrafe de “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” se corresponde con el 40% del principal a pagar en las cuotas del préstamo con el Banco Santander. En el ejercicio 2024 la Sociedad decidió no cancelar anticipadamente este préstamo a junio de 2024, como inicialmente había previsto, y mantenerlo hasta julio de 2033 al objeto de beneficiarse de la subvención del 40% del principal del préstamo, por lo que reconoció 652.336,18 euros de subvención directamente en el patrimonio neto de la Sociedad. En los ejercicios 2025 y 2024 el ingreso por subvención ha ascendido a 71.893,96 euros y 135.232,84 euros, respectivamente, registrado en el epígrafe “Otros ingresos de explotación – Subvenciones de explotación

incorporadas al resultado del ejercicio". El ingreso por subvención se irá imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias hasta el vencimiento del préstamo. Adicionalmente, los intereses subvencionados por el Ministerio de Fomento han ascendido a 34.700,34 euros (39.002,25 euros en 2024), registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De terceros".

12. Pasivos financieros

La composición de estos epígrafes del balance adjunto, excluyendo el saldo con Administraciones Públicas, es la siguiente:

	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto Plazo	Saldo 31.12.2025
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos hipotecarios	73.224.695,32	4.648.933,60	77.873.628,92
Préstamo ligado activo financiero Parla	2.156.278,22	294.746,39	2.451.024,61
Saldo dispuesto pólizas de crédito	1.737,93	-	1.737,93
Otros pasivos financieros			
Depósitos y fianzas	2.829.589,53	-	2.829.589,53
Otros	100.956,00	142.758,59	243.714,59
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	2.388.889,98	2.388.889,98
Total	**78.313.257,00**	**7.475.328,56**	**85.788.585,56**

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

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

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

- Préstamo concedido por Bankinter en mayo de 2016 por un principal de 9 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal desde junio de 2020 hasta junio de 2021,

con amortización mensual hasta mayo de 2032 y con un tipo variable referenciado al Euribor a 12 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 129.382,98 euros (366.793,80 euros en 2024). La garantía hipotecaria de este préstamo gravaba el inmueble situado en la calle Sagasta 24 (Madrid). Este préstamo ha sido cancelado en 2025.

- Préstamo concedido por Bankia (actualmente CaixaBank) en agosto de 2016 por un principal de 3,6 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal hasta agosto de 2019, con amortización mensual hasta julio de 2031 y con un tipo de variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 41.626,28 euros (119.775,84 euros en 2024). La garantía hipotecaria de este préstamo gravaba el inmueble situado en la calle Goya 5-7 (Madrid). Este préstamo ha sido cancelado en 2025.
- Préstamo concedido por Abanca: tras la fusión de la absorbida Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., en el balance de la Sociedad se integraron diversos préstamos los cuales fueron refinanciados con fecha 30 de noviembre de 2017 con un único préstamo con la entidad Abanca. El importe de principal del nuevo préstamo asciende a 19 millones de euros, con un período de carencia de pago del principal desde junio de 2020 hasta junio de 2021, con amortizaciones mensuales hasta diciembre de 2032 y un tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR a 12 meses más 1 punto porcentual. Los intereses devengados en el ejercicio 2025 ascienden a 425.054,24 euros (640.321,57 euros en 2024). La garantía hipotecaria de este préstamo corresponde a varios inmuebles situados en Madrid, Vizcaya, Badajoz, Orense y Palencia.
- Préstamos procedentes de la fusión con ÚNICA (14,4 millones de euros): préstamos hipotecarios firmados con diversas entidades de crédito de reconocido prestigio (Caixa Bank, Laboral Kutxa, Sabadell y Bankinter), los cuales se concedieron desde el ejercicio 2015 y con vencimiento a partir del ejercicio 2030. Estos préstamos están garantizados con prácticamente la totalidad de los locales procedentes de la fusión con ÚNICA. Los tipos de interés que han devengado los préstamos anteriores a junio de 2025 han oscilado entre el 1,5% y 5,77%, habiéndose devengado un importe por gasto por intereses de 278.745,90 euros (374.498,47 euros en 2024). Han sido cancelados 12 préstamos de Bankinter, Caixabank, Sabadell y Kutxa Bank en 2025.
- Préstamo procedente de la fusión con Barajas Retail Parks, S.A.U. (6 millones de euros), concedido por Abanca en el ejercicio 2019 y con amortización mensual hasta agosto de 2031. Este préstamo está garantizado con el inmueble procedente de la fusión correspondiente al Parque Comercial Las Rejas, ubicado en el noreste de Madrid. El tipo de interés que devenga el préstamo es variable referenciado al Euribor a 12 meses más 1.75 puntos porcentuales. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 21.147,22 euros.

- Préstamo concedido por Abanca en junio de 2023 por un principal de 3 millones de euros, con amortización mensual hasta el 30 de junio de 2031 y con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1.50 puntos porcentuales. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 112.588,96 euros (155.443,68 euros en 2024). La garantía hipotecaria de este préstamo grava tres inmuebles situados en la calle Goya 5-7 (Madrid), con Marqués de Zurgena.
- Préstamo concedido por Abanca en febrero de 2024 por un principal de 5,9 millones de euros, con amortización mensual con vencimiento en 2032 y con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1.50 puntos porcentuales. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 233.955,61 euros (235.800,19 euros en 2024). La garantía hipotecaria de este préstamo grava un inmueble situado en Parque Comercial Río Norte de Alcobendas (Madrid).
- Préstamo concedido por Abanca en octubre de 2024 por un principal de 6 millones de euros, con amortización mensual con vencimiento en 2032 y con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1.50 puntos porcentuales. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 238.022,74 euros (34.200 euros en 2024). La garantía hipotecaria de este préstamo grava tres inmuebles situados en la calle Magallanes, 3, en la calle Goya, 7, y en la calle Goya 5, todos ellos en Madrid.
- Préstamo concedido por el Banco Santander en mayo de 2025 por un principal de 19 millones de euros, con amortización trimestral con vencimiento en 2035 y con un tipo de interés anual igual al EURIBOR a 12 meses y un diferencial de 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 402.866,02 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo grava los inmuebles de Sagasta 24, Goya 5-7 y Ayala 101 (Madrid).
- Préstamo concedido por Abanca en julio de 2025 por un principal de 15 de euros, con amortización mensual con vencimiento en 2033 y con un tipo de interés fijo del 3,70% en el primer periodo y anual igual al EURIBOR a 12 meses y un diferencial de 1,60 puntos porcentuales. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 188.905,69 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo grava los inmuebles de Orense 69 (Eurobuiling II), dos plantas de oficinas y tres locales comerciales, junto con 136 plazas de garaje.
- Préstamos procedentes de la fusión con Mercal (20,5 millones de euros): préstamos hipotecarios firmados con Bankinter y Caixa Bank, los cuales se concedieron desde el ejercicio 2019 y con vencimiento a partir del ejercicio 2033. Estos préstamos están garantizados con prácticamente la totalidad de los locales procedentes de la fusión con Mercal. Los tipos de interés que han devengado los préstamos anteriores en el ejercicio 2025 han oscilado entre el 1,59% y 3,99%, habiéndose devengado un importe por gasto por intereses de 335.839,85 euros.

Préstamo ligado al activo financiero Parla

En el ejercicio 2018 la Sociedad adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria derivada del mismo arrendado a la AVS mediante una renta periódica actualizable anualmente por el IPC y con vencimiento en junio de 2024 (Nota 7). Este activo está gravado con un préstamo con el Banco Santander a un tipo de interés variable y con vencimiento en julio de 2033, cuyo principal asumido por esta operación ascendió a 4.401.810,46 euros. Adicionalmente, dado que la renta periódica a cobrar de la AVS venció en junio de 2024 y el préstamo con el Banco Santander vencerá en julio de 2033, de la cuota mensual pagada por la AVS a la Sociedad, el Banco de Santander retiene un importe parcial para dotar el fondo de reserva del préstamo, de tal forma que dicho fondo de reserva en el momento del vencimiento de la renta periódica de la AVS en junio de 2024 tuviera un saldo equivalente al principal del préstamo pendiente de pago al Banco Santander a dicha fecha. Este préstamo estaba garantizado con las rentas a cobrar de la AVS (hasta junio de 2024) y con el fondo de reserva acumulado. Los intereses devengados en el ejercicio 2025 ascienden a 84.855,64 euros (95.068,53 euros en 2024).

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 no existen registrados intereses devengados y no vencidos de los diferentes préstamos.

Póliza de crédito con entidades financieras

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

Entidad financiera	Límite de crédito	Saldo dispuesto		Vencimiento	Tipo de interés	Intereses devengados		Garantía Hipotecaria
		31.12.2025	31.12.2024			31.12.2025	31.12.2024	
Bankinter 0016	7.500.000,00	-	-	05/10/2024	Euribor 12 meses + 1,70%	-	87.705,51	Ayala 101
Bankinter 7961	300.000,00	-	122,42	20/04/2026	2,20%	-	6.605,94	-
Bankinter 0264	1.481.471,54	-	-	18/06/2039	Euribor 3 meses +/-0,050	-	-	Santa Engracia y 2 garajes Orense
Bankinter 0016	5.115.135,65	246,27	-	13/06/2039	Euribor 3 meses +/-0,050	-	-	Ppe vergara 211 y orense 11
Abanca	1.000.000,00	1.491,66	-	16/05/2026	Euribor 3 meses + 1,25%	-	24.506,27	Goya 3-5
Total	**15.396.607,19**	**1.737,93**	**122,42**			**-**	**118.817,72**	

Derivados

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

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

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

Fianzas recibidas

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

Clasificación por vencimientos

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

	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total a 31.12.2025
Hasta 1 año	4.943.679,99	142.758,59	5.086.438,58
Entre 1 y 2 años	9.729.163,45	448.129,70	10.177.293,15
Entre 2 y 3 años	5.056.463,49	123.332,00	5.179.795,49
Entre 3 y 4 años	5.165.606,02	242.972,63	5.408.578,65
Entre 4 y 5 años	7.184.307,85	316.785,62	7.501.093,47
Más de 5 años	48.247.170,66	1.799.325,58	50.046.496,24
Total	**80.326.391,46**	**3.073.304,12**	**83.399.695,58**

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

13. Situación fiscal

Saldos con Administraciones Públicas

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

	No Corriente	Corriente	31.12.2025
Deudora			
Activo por impuesto diferido	198.109,40	-	**198.109,40**
Activo por impuesto corriente	-	37.626,57	**37.626,57**
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	232.279,69	**232.279,69**
Total	**198.109,40**	**269.906,26**	**468.015,66**
Acreedora			
Pasivos por impuesto diferido	9.444.338,06	-	**9.444.338,06**
Pasivos por impuesto corriente	-	296.312,16	**296.312,16**
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	503.694,07	**503.694,07**
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	199.211,17	**199.211,17**
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	6.269,47	**6.269,47**
Hacienda pública acreedora, plusvalía municipal		199.863,22	**199.863,22**
Total	**9.444.338,06**	**1.205.350,09**	**10.649.688,15**

	No Corriente	Corriente	31.12.2024
Acreedora			
Pasivos por impuesto diferido	3.448.725,55	-	**3.448.725,55**
Pasivos por impuesto corriente	-	1.406.985,71	**1.406.985,71**
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	1.834.476,10	**1.834.476,10**
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	2.324,97	**2.324,97**
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	-	-
Total	**3.448.725,55**	**3.243.786,78**	**6.692.512,33**

Situación fiscal:

Al 31 de diciembre de 2025, se encuentran abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación a la Sociedad por sus actividades.

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

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

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

Impuestos sobre beneficios

La Sociedad se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 15 de julio de 2014, con efecto retroactivo 1 de enero de 2014. De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan

optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible que la Sociedad espera declarar en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos y gastos del ejercicio	**10.415.252,75**	**4.329.355,22**
Impuesto sobre sociedades	(306.158,21)	(694.737,11)
Diferencias permanentes	**(1.172,15)**	**7.336.603,08**
Sanciones, multas y recargos	35.671,94	-
Amortización fondo de comercio no deducible	56.607,51	127.415,76
Renta fiscal vs renta contable venta inmuebles	(135.420,49)	7.183.725,69
Ajustes reservas ampliación capital	-	-
Ajustes reservas operaciones con acciones propias	41.968,89	25.461,63
Diferencias temporarias	**185.985,88**	**(292.148,25)**
Diferencias entre amortización contable y fiscal	232.940,37	307.975,87
Deterioro valor clientes	80.689,26	(81.779,89)
Deterioro de valor inversiones inmobiliarias	(127.643,75)	(518.344,23)
Base imponible (resultado fiscal)	**10.293.908,27**	**10.679.072,94**
Base imponible tributable al 0%	**9.041.611,60**	**4.897.267,66**
Base imponible tributable al 25%	**1.252.296,67**	**5.781.805,28**
Cuota líquida (0%)	**-**	**-**
Cuota líquida (25%)	**313.074,17**	**1.445.451,32**
Cuota líquida previa a las fusiones	**52.765,52**	**-**
Retenciones y pagos a cuenta realizados	(69.527,53)	(38.465,61)
Importe a ingresar (Devolver)	**296.312,16**	**1.406.985,71**

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

	31.12.2025	31.12.2024
Cuota líquida	**313.074,17**	**1.445.451,32**
Variación impuestos diferidos	(619.232,38)	(2.140.188,43)
Beneficio (gasto) por impuesto sobre sociedade	**(306.158,21)**	**(694.737,11)**

La cuota líquida a pagar en 2025 y 2024 se corresponde con la cuota por el beneficio neto por la enajenación de inmuebles que cumplieron el período de permanencia en el régimen SOCIMI, pero cuya ganancia debía distribuirse con períodos en los que no fue aplicable dicho régimen (Nota 6). Estos activos habrían sido adquiridos por Vitruvio a través de diversas operaciones de reestructuración acogidas al régimen especial de neutralidad. Como consecuencia de ello, se

producen asimetrías entre el valor contable de los activos y su valor fiscal, de tal forma que las plusvalías o minusvalías contables y fiscales generadas en la venta de los mismos no son coincidentes.

El ingreso por la variación del impuesto diferido en 2025 y 2024 corresponde a la reversión del pasivo por impuesto diferido registrado con la fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A. y de Fidelges, S.L. Además, el gasto por impuesto diferido en 2025 surge de las fusiones por absorción de las sociedades Barajas Retail Parks, S.A.U., de Alkigar, S.A. y de Polígono Garza 2000, S.L.

Activos y pasivos por impuesto diferido

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

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

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

Así mismo en el ejercicio 2025, la Sociedad ha registrado con las fusiones por absorción de Barajas Retail Parks, S.A.U., de Alkigar, S.A. y de Polígono Garza 2000, S.L. un pasivo por impuesto diferido correspondiente a la diferencia entre los valores contables de los inmuebles recibidos en la fusión por absorción de dichas sociedades y su valor fiscal. En aplicación del artículo 12 de la Ley 11/2009, para la cuantificación del pasivo por impuesto diferido se tuvo en cuenta el criterio de imputación lineal de la plusvalía establecido en dicho artículo y el tipo impositivo general vigente, pues el activo de Barajas Retail Parks, S.A.U pasó al régimen especial SOCIMI con fecha 14 de febrero de 2025

y los activos Alkigar, S.A. y de Polígono Garza 2000, S.L. pasaron al régimen especial SOCIMI con fecha 9 de julio de 2025.

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

La composición y movimiento de estos epígrafes del balance adjunto en los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

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

	31.12.2024	Registrado en la cuenta de resultados	Combinaciones de negocio	31.12.2025
		Retiros		
Pasivo por impuesto diferido				
Diferencia temporaria inmuebles Brumana	1.429.185,39	(67.330,18)	-	1.361.855,21
Diferencia temporaria inmuebles Fidelgés	2.019.540,16	(350.485,00)	-	1.669.055,16
Diferencia temporaria inmuebles Poligono Garza	-	(48.287,94)	1.654.610,59	1.606.322,65
Diferencia temporaria inmuebles Alkigar	-	(140.379,20)	4.145.284,03	4.004.904,83
Diferencia temporaria inmuebles Retail Parks	-	(12.750,06)	781.346,46	768.596,40
Fusión de Mercal	-	-	33.603,81	33.603,81
Total	**3.448.725,55**	**(619.232,38)**	**6.614.844,89**	**9.444.338,06**

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

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

Régimen Fiscal Especial previsto para la Fusiones

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

La Sociedad decidió ejercer la opción del Régimen Fiscal Especial previsto para la Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos y Canje de Valores, del Capítulo VII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, con motivo de la operación de fusión por absorción mencionada anteriormente. En la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016 y 2015 la Sociedad incluyó la información referente a esta operación que requiere la normativa fiscal.

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

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

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

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

Con fecha 13 de noviembre de 2025 ha resultado inscrita en el registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión de Barajas Retail Parks, S.A.U. en base al acuerdo aprobado por la Junta General

Extraordinaria de socios de dicha sociedad y el Consejo de Administración de Vitruvio celebrado el 30 de junio de 2025. Dicha operación se acogió al régimen especial del Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades de 27 de noviembre. En la presente memoria de las cuentas anuales se detalla dicha fusión en la nota 1.3.

Con fecha 31 de julio de 2025 han resultado inscritas en el registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión de VITRUVIO con Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L. en base al acuerdo aprobado por la Junta General Extraordinaria de socios de dichas sociedades y la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Vitruvio celebrada el 7 de julio de 2025. Dichas operaciones se acogieron al régimen especial del Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades de 27 de noviembre. En la presente memoria de las cuentas anuales se detallan dichas fusiones en la nota 1.3.

14. Ingresos y Gastos

Importe neto de la cifra de negocio

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

INGRESOS	2.025	2.024
Arrendamiento de inmuebles	12.392.784,27	8.628.433,26
Refacturación de cargas	788.168,33	574.357,98
Totales	**13.180.952,60**	**9.202.791,24**

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

Cargas sociales

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 adjunta es la siguiente:

CARGAS SOCIALES	2.025	2.024
Seguridad social a cargo de la empresa	47.209,47	40.063,94
Totales	**47.209,47**	**40.063,94**

Servicios exteriores

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 adjunta es la siguiente:

SERVICIOS EXTERIORES	2.025	2.024
Arrendamientos	128.339,87	136.042,56
Mantenimiento y reparaciones	264.336,62	166.962,52
Servicios de profesionsales independientes	3.559.485,13	2.032.640,98
Prima de seguros	117.059,29	55.620,51
Servicios bancarios y similares	19.970,81	8.004,49
Gastos de comunidad de propietarios	816.877,33	439.089,91
Suministros	244.637,05	196.878,75
Otros gastos	116.969,48	139.239,15
Totales	**5.267.675,58**	**3.174.478,87**

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

Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	2.025			2.024		
	De terceros	De empresas vinculadas	Total	De terceros	De empresas vinculadas	Total
Ingresos						
Intereses activos financieros	235.786,68	-	**235.786,68**	73.050,61	199.228,74	**272.279,35**
Dividendos recibidos	5.552,09	68.612,95	**74.165,04**	-	-	-
Gastos						
Intereses de deudas	(2.644.460,13)	-	**(2.644.460,13)**	(1.932.387,84)	-	**(1.932.387,84)**
Total neto	**(2.403.121,36)**	**68.612,95**	**(2.334.508,41)**	**(1.859.337,23)**	**199.228,74**	**(1.660.108,49)**

15. Operaciones con sociedades del Grupo y partes vinculadas.

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

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

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones o mantiene saldos, así como la naturaleza de dicha vinculación, durante los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

Persona física o Entidad	Naturaleza de la vinculación
Carte, S.L.U	Sociedad del Grupo
Administradores	Otras partes vinculadas

Cuenta de pérdidas y ganancias	2.025		2.024	
Operaciones con partes vinculadas	**Sociedades del Grupo**	**Otras partes vinculadas**	**Sociedades del Grupo**	**Otras partes vinculadas**
Ingresos financieros	(68.612,95)	-	(199.228,74)	-

Balance	31.12.2025		31.12.2024	
Saldos con partes vinculadas	**Sociedades del Grupo**	**Otras partes vinculadas**	**Sociedades del Grupo**	**Otras partes vinculadas**
Créditos a corto plazo	15.000,00	-	74.671,48	-

El 3 de abril de 2024 Vitruvio y Carte, S.L.U. (anteriormente denominada Marco Residencial, S.L.U.) suscribieron un contrato de préstamo participativo mediante el cual Vitruvio otorgaba a Carte S.LU. un préstamo por un límite máximo de disposición de 14 millones de euros. La devolución del mismo se realizó en 2024, en parte, con devolución de efectivo y, en parte, mediante compensación con una ampliación de capital y de prima de asunción en Carte, S.L.U., manteniéndose Vitruvio como socio único. A fecha 31 de diciembre de 2025, se ha liquidado la totalidad del préstamo participativo (en 2024 quedaban únicamente 74.671,48 euros pendientes de liquidar).

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

Información relativa a los Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios 2025 y 2024 los Administradores de la Sociedad no tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores.

La Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. La prima devengada en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido de 8.111,25 euros.

La Junta General Ordinaria celebrada el 6 de junio de 2018 acordó fijar la cuantía de la retribución de los consejeros en 500 euros por asistencia a cada consejo presencial, que se completará hasta 1.000 euros por consejo en el caso de que el NAV por acción haya experimentado un incremento positivo respecto del ejercicio inmediatamente anterior. La cuantía total devengada en 2025 por este concepto ha ascendido a 57.750 euros (68.500 euros en 2024). No existe otro personal de alta dirección que no sean los miembros del Consejo de Administración.

Otra información referente a los Administradores

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

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

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

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

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

Administrador	Sociedad	Particip	Actividad	Cargo
Joaquín López-Chicheri Morales	Abante Asesores S.A.	1%	Serv. financieros	Socio
	Carte, S.A.	-	Inmobiliaria	Administrador único
Marta Campello	Abante Asesores S.A.	0,5%	Serv. financieros	Socio
Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	Abante Asesores S.A.	1%	Serv. financieros	Socio
Juan Acero Riesgo Terol	Acero-Riesgo, S.L.	25%	Patrimonial	Administrador único
Jesús Martínez-Cabrera Peláez	Jess Liberty, S.L.	99%	Promoción y alquiler	Administrador único
Representada en Vitruvio por Onchena S.L.	Inversa Prime Socimi HQ AMÉRICA Socimi, SA.	6,5% 27,4%	Inmobiliaria	Consejero
Manuel Cereijo Trinidad	Torre Bizkaia, S.A.	50%	Alquiler de inmuebles	Consejero
Manuel Cereijo Trinidad	Onchena S.L.	-	Patrimonial	Consejero
Sandra Daza Silva	Gesvalt Sociedad De Tasacion, S.A.	42%	Serv.tasación y valoración	Vocal
	Gesvalt Property Services, S.A.	25%	Consultoria inmobiliaria	Administrador solidario
	Gesvalt Advisory Services, S.L.	Indirecta	Consultoria inmobiliaria	Administrador solidario
	Inmoseguros Tasacion, S.A.	Indirecta	Serv.tasación y valoración	Vocal
	(Pt) Gesvalt Premium, SA_NIPC	Indirecta	Serv.tasación y valoración	Vice-Presidente
	Fundacion "Hogar Si"	-	Fundación sin ánimo de lucro	Patrono
Basilio Rueda Martín	BALISCE SL	50%	Inmobiliaria, Renovables	Administrador solidario
Tomás Hurtado Helguera	Helsanro SL	100%	Inmobiliaria, Serv. inmobiliarios	Administrador único
María Sanchiz Suárez	Corporación Financiera Guadalmar	-	Promoción	Presidente

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

16. Otra información

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

	2.025	2.024
Trabajadores no cualificados	6,67	5,25
Total plantilla media (*)	**6,67**	**5,25**

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2025 y 2024, así como de los Administradores, es la siguiente:

	31.12.2025			31.12.2024		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	7	3	10	8	2	10
Personal no cualificado	3	3	6	3	2	5
Total plantilla	**10**	**6**	**16**	**11**	**4**	**15**

Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados en los ejercicios 2025 y 2024 por los servicios profesionales prestados por Forvis Mazars Auditores, S.L.P. han sido los siguientes:

	2.025	2.024
Por servicios de auditoría	27.900,00	27.900,00
Por servicios relacionados con la auditoría	21.000,00	18.000,00
Total	**48.900,00**	**45.900,00**

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios de auditoría incluye la totalidad de los honorarios relativos a la auditoría de las cuentas anuales individuales de los ejercicios 2025 y 2024, con independencia del momento de su facturación.

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios relacionados con la auditoría en los años 2025 y 2024 recoge los honorarios relativos a la revisión limitada del cierre semestral de los estados financieros consolidados.

17. Información sobre medio ambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Adicionalmente, en marzo de 2023 Vitruvio comenzó los procesos de certificación de algunos activos de la cartera, residencial, oficinas y naves industriales, mediante la metodología BREAM (Building Research Establishment´s Environmental Assesment Method).

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

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

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

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

	2.025	2.024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	**4**	**10**
Ratio de operaciones pagadas	4	11
Ratio de operaciones pendientes de pago	35	7
	Euros	**Euros**
Total pagos realizados	35.278.609,51	14.707.180,36
Total pagos pendientes	392.869,04	874.294,19
Importe pagado en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	35.671.478,55	14.169.357,58
	Nº de facturas	**Nº de facturas**
Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2.265	2.701
	Porcentaje	**Porcentaje**
Importe pagado en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el importe total de pagos a proveedores	96,32%	96,34%
Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores	90,49%	91,11%

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

19. Información segmentada

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

	2.025	2.024
Residencial	2.637.516	2.295.808
Oficinas	3.197.994	2.319.942
Locales comerciales	5.583.756	3.736.719
Industrial	1.761.687	850.321
Total	**13.180.953**	**9.202.791**

20. Hechos posteriores

Con fecha 14 enero de 2026, la Sociedad ha adquirido un edificio de oficinas ubicado en Madrid, en la calle Ramírez de Arellano 37, por un importe aproximado de 27 millones de euros, financiado al 60% con un préstamo contratado con el Banco Sabadell.

Con fecha 4 de febrero de 2026, la Sociedad ha adquirido una mediana comercial ubicada en la Comunidad de Madrid, en el Parque Comercial Megapark, por un importe aproximado de 12 millones de euros, financiado al 60% con un préstamo contratado con Abanca.

Adicionalmente, la Sociedad tiene prevista la adquisición de un local ubicado en Madrid, en la calle Orense 69.

Por último, con fecha 18 de febrero de 2026 la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025 por un importe de 0,145 euros por acción, pagadero el 27 febrero de 2026 (Nota 3).

Excepto por lo indicado en los párrafos precedentes, desde el cierre del ejercicio 2025 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, la presente memoria de la Sociedad presenta la siguiente información en relación con el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025.

1. Por lo que respecta a la información a que hace referencia las letras a), b) y h) de dicho precepto, la Sociedad tiene reservas por importe de 2.000.413,94 euros en su balance a 31 de diciembre de 2025. Dichas reservas proceden íntegramente de resultados obtenidos bajo el régimen especial con tributación al 0% o de ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto con el siguiente detalle:

Período	Euros
Ejercicio 2014	(101,98)
Ejercicio 2015	49.944,79
Ejercicio 2016	1.510,75
Ejercicio 2017	63.276,40
Ejercicio 2018	50.647,39
Ejercicio 2019	123.448,20
Ejercicio 2020	361.015,19
Ejercicio 2021	169.564,34
Ejercicio 2022	305.204,64
Ejercicio 2023	375.538,18
Ejercicio 2024	458.397,15
Ejercicio 2025	41.968,89
Total	**2.000.413,94**

La Sociedad se constituyó el día 3 de junio de 2014 y su ejercicio coincide con el año natural. La Sociedad no posee reservas procedentes de beneficios obtenidos con anterioridad a disfrutar del régimen fiscal especial.

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

Ejercicio del que proceden los resultados	Euros	Fecha de acuerdo de distribución	Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden
2.014	18.918,06	24.03.2015	0%
2.015	70.000,00	27.10.2015	0%
2.015	152.494,15	02.02.2016	0%
2.015	227.008,92	22.04.2016	0%
2.016	118.051,83	29.07.2016	0%
2.016	118.051,86	26.10.2016	0%
2.016	118.945,44	07.02.2017	0%
2.016	177.313,01	01.06.2017	0%
2.017	57.600,73	25.07.2017	0%
2.017	781.608,32	25.10.2017	0%
2.017	174.907,06	06.02.2018	0%
2.017	122,88	06.06.2018	0%
2.018	29.679,70	06.02.2018	0%
2.018	285.933,45	26.04.2018	0%
2.018	285.905,80	25.07.2018	0%
2.018	285.812,55	23.10.2018	0%
2.018	285.896,35	20.02.2019	0%
2.018	497.469,83	12.04.2019	0%
2.018	3.199,05	04.06.2019	0%
2.019	508.220,07	24.07.2019	0%
2.019	508.032,14	24.10.2019	0%
2.019	524.242,53	05.02.2020	0%
2.019	748.365,50	26.03.2020	0%
2.019	5.423,96	09.07.2020	0%
2.021	817.277,00	04.05.2022	0%
2.021	723.809,38	09.06.2022	0%
2.022	817.528,80	03.11.2022	0%
2.022	857.995,43	08.02.2023	0%
2.022	652.934,27	19.04.2023	0%
2.023	964.318,48	21.09.2023	0%
2.023	1.033.320,49	14.02.2024	0%
2.023	1.033.276,39	24.04.2024	0%
2.024	1.033.731,45	22.10.2024	0%
2.024	1.151.064,36	20.02.2025	0%
2.024	1.151.749,56	23.04.2025	0%
2.024	559.874,89	07.07.2025	0%
2.025	1.731.392,16	10.10.2025	0%

Ejercicio del que proceden la distribución de prima de emisión	Euros	Fecha de acuerdo de distribución	Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden
2020	408.202,00	28.07.2020	0%
2020	408.181,15	27.10.2020	0%
2021	408.121,60	18.02.2021	0%
2021	408.406,15	06.05.2021	0%
2021	408.406,15	27.07.2021	0%
2021	1.225.396,50	03.12.2021	0%
2022	817.165,00	18.02.2022	0%
2022	93.403,91	07.07.2022	0%
2023	205.487,45	19.04.2023	0%
2023	964.670,07	23.05.2023	0%
2024	1.033.651,91	26.06.2024	0%
2025	591.771,4700	07.07.2025	0%

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

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

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

ANEXO

Tipos de inversiones inmobiliarias y destino

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

Número	Tipología	Localización	Fecha adquisición
1	Edificio residencial	C/ Ayala, 101 (Madrid)	15.07.2014
2	Local comercial	C/ Segovia, 8 (Madrid)	29.09.2014
3	Local comercial	C/ Bravo Murillo 174, 176 y 178 (Madrid)	25.03.2015
4	Edificio residencial	C/ Sagasta, 24 (Madrid)	07.07.2015
5	Edificio de oficinas	C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)	11.05.2016
6	Oficinas	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid)	08.07.2016
7	Trasteros	C/ General Pardiñas, 67 (Madrid)	22.06.1987
8	Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 1 (Madrid)	29.12.1993
9	Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 2 (Madrid)	05.12.1989
10	Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 3 (Madrid)	29.01.1990
11	Oficina	C/ López de hoyos 10-1 Ofic 5 (Madrid)	14.02.1990
12	Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 6 (Madrid)	14.02.1990
13	Oficina (plaza garaje)	C/ López de Hoyos, 10 -2ST pz 11 (Madrid)	05.12.1989
14	Oficina (plaza garaje)	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 16 (Madrid)	05.12.1989
15	Oficina (plaza garaje)	C/ López de Hoyos, 10 - 2ST pz 17 (Madrid)	05.12.1989
16	Oficina (plaza garaje)	C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 18 (Madrid)	05.12.1989
17	Oficina (plaza garaje)	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 19 (Madrid)	05.12.1989
18	Local comercial	C/ Goya, 5 bajo Izq (Madrid)	15.10.1997
19	Oficina (trastero)	C/ Goya, 7 Trastero 5 (Madrid)	05.07.2000
20	Oficina	C/ Goya, 7 Entpta (Madrid)	13.06.1995
21	Oficina	C/ Goya, 5 Entpta (Madrid)	07.04.1998
22	Vivienda (plaza garaje)	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 71 (Madrid)	23.09.1992
23	Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 52 (Madrid)	23.09.1992
24	Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ºA Portal 5 (Madrid)	26.06.1992
25	Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ºB Portal 6 (Madrid)	26.06.1992
26	Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ºC Portal 6 (Madrid)	26.06.1992
27	Mediana Comercial	Parque Comercial Artea de Leioa (Peruri Auzoa, 33) (Vizcaya)	20.04.2006
28	Local comercial	C/ Gran Vía Diego López de Haro 61, (Bilbao)	23.12.2006
29	Local comercial	C/ Estraunza, 6 (Bilbao)	23.12.2006
30	Local comercial	C/ Juan Carlos I, 4 (Badajoz)	23.12.2006
31	Local comercial	Avda de La Habana 41, (Orense)	23.12.2006
32	Local comercial	C/ San Torcuato, 12 (Zamora)	23.12.2006
33	Local comercial	Plaza Mayor Principal, 6- Pt 2 (Palencia)	23.12.2006
34	Nave Industrial	C/ Encofradores 4 (P.I Mohedano) Finca IN-1-8 S-10 (Yunquera de Henares)	21.12.2007
35	Nave industrial	C/ Diez, nave B9 Mercamadrid (Madrid)	10.04.2007
36	Local comercial	C/ Orense, 22 (Madrid)	16.12.2014
37	Local comercial	C/ Hortaleza, 78 (Madrid)	24.09.2015
38	Local comercial	C/ Reina Mercedes, 13 (Madrid)	22.10.2015
39	Local comercial	C/ Fernández de los Ríos, 63 (Madrid)	25.11.2015
40	Local comercial	Avda. de la Albufera, 25 (Madrid)	29.04.2016
41	Local comercial	C/ Bravo Murillo, 129 (Madrid)	13.07.2016 02.03.2017
42	Local comercial	Avda. Felipe II, 16 (Madrid)	27.01.2017
43	Local comercial	C/ Alcalde Luis de Marichalar, 3 (Madrid).	09.03.2017
44	Local comercial	C/ Bravo Murillo, 170 (Madrid)	18.07.2017
45	Local comercial	C/ Alcalá, 223 (Madrid)	24.10.2017
46	Local comercial	C/ Goya, 143 (Madrid)	09.07.2018
47	Local comercial	C/ Goya, 30 (Madrid)	26.07.2018
48	Local comercial	C/ Alcalá, 310 (Madrid)	26.07.2018
49	Local comercial	C/ Alcalá, 183 (Madrid)	27.07.2018
50	Local comercial	Avda. Olímpica, 26 (Alcobendas - Madrid)	27.04.2015

51	Local comercial	C/ Mayor, 41 esquina C/ Soria 5 (Alcorcón-Madrid)	11.11.2016
52	Local comercial	Avda. Dos de Mayo, 26 L-1 (Mósteles – Madrid)	01.03.2016
53	Local comercial	Avda. Dos de Mayo, 26 L2 (Mósteles - Madrid)	19.12.2017
54	Local comercial	Avda. Dos de Mayo, 23-A (Mósteles - Madrid)	26.07.2018
55	Local comercial	Avda. Dos de Mayo, 23-B (Mósteles - Madrid)	26.07.2018
56	Edificio residencial	C/ Tribulete, 23 (Madrid)	27.11.1998
57	Local comercial	C/ Aguirre, 1 (Madrid)	29.05.1998
58	Oficinas	C/ Magallanes, 3 (Madrid)	29.12.2020
59	Oficinas	C/ Goya 5 - Marqués de Zurgena 2 (Madrid)	15.03.2023
60	Residencial	C/ Melilla, 8 (Madrid)	05.06.2024
61	Comercial	Parque Comercial Río Norte (Madrid)	29.02.2024
62	Comercial	Parque comercial Las Rejas (Madrid)	14.02.2025
63	Oficinas	Orense 69, 1ª y 2ª Planta (Madrid)	31.07.2025
64	Plazas de garaje	Orense,11, garaje 9 y 10	09.07.2025
65	Comercial	Armengual de la Mota, 26 (Málaga)	09.07.2025
66	Comercial	Bahía de Málaga 1 (Málaga)	09.07.2025
67	Comercial	Bahía de Málaga 2 (Málaga)	09.07.2025
68	Comercial	Aragón,205 (Mallorca)	09.07.2025
69	Comercial	Aragón,205 (Mallorca)	09.07.2025
70	Comercial	Concha Espina, 34 (Madrid)	09.07.2025
71	Comercial	Diego de León,32 (Madrid)	09.07.2025
72	Comercial	Espronceda, 32 (Madrid)	09.07.2025
73	Comercial	Luchana,23 (Madrid)	09.07.2025
74	Comercial	Luis de Morales,12 (Sevilla)	09.07.2025
75	Comercial	Orense, 11 (Madrid)	09.07.2025
76	Comercial	Potosí, 10 (Madrid)	09.07.2025
77	Comercial	Ppe de Vergara, 211 (Madrid)	09.07.2025
78	Comercial	R.Fdez Villaverde,42 (Madrid)	09.07.2025
79	Comercial	Roma,29 Torrejón de Ardoz, (Madrid)	09.07.2025
80	Comercial	Santa Engracia, 179 (Madrid)	09.07.2025
81	Comercial	Vía Augusta, 20-22 (Barcelona)	09.07.2025
82	Residencial y locales comerciales	Avenida General, 9 (Madrid)	09.07.2025
83	Industrial	Polígono el Nogal (Algete)	09.07.2025
84	Industrial	Polígono Garza (Algete)	09.07.2025
85	Residencial	Raimundo Fernandez Villaverde, 9 (Madrid)	09.07.2025
86	Residencial	Hilarión Eslava, 28 (Madrid)	09.07.2025
87	Residencial	Hilarión Eslava, 41 (Madrid)	09.07.2025
88	Residencial	Vallehermoso, 69 2D (Madrid)	09.07.2025

Todos los activos inmobiliarios están situados en territorio español.

Vitruvio

Informe de gestión

Ejercicio 2025

Análisis cierre 2025

Resultado sólido: cartera reforzada, balance equilibrado y fuerte comportamiento del patrimonio y capitalización bursátil.

El Grupo a cierre de 2025

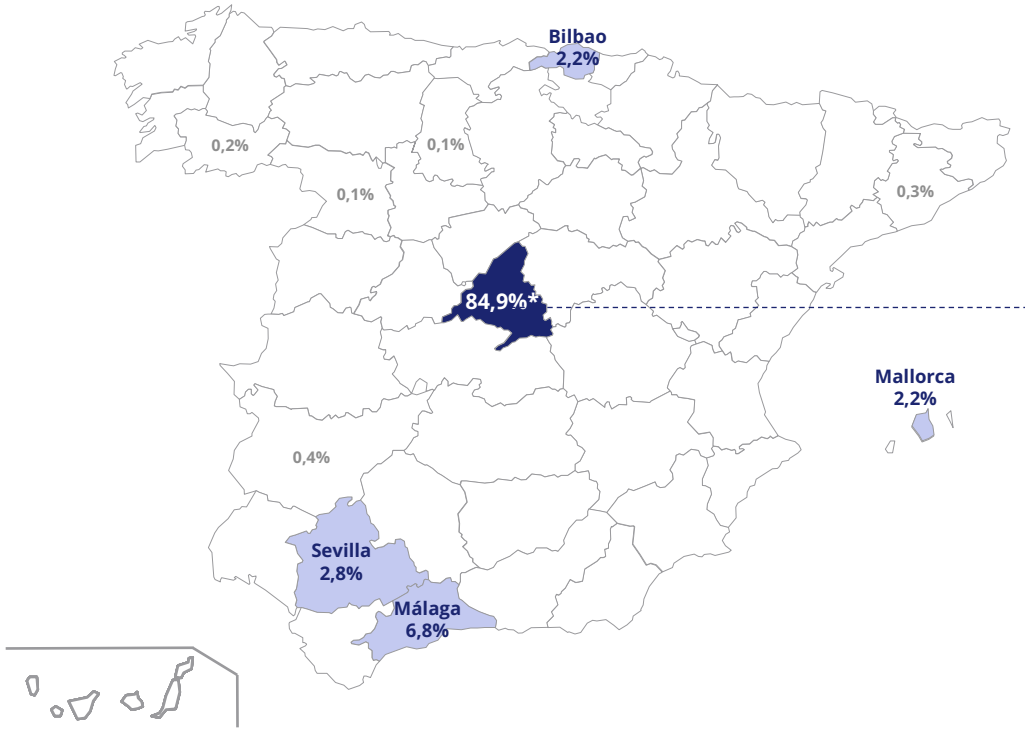
Vitruvio mantiene la propiedad directa de casi todos los inmuebles, salvo los pisos sueltos, los cuales aloja en una filial participada al 100%

*En la valoración se incluyen todos los activos valorados por Savills España por un total de 328,5M€, junto con el coste de adquisición de un suelo en Yunquera de Henares, un local en Orense 69 y un suelo en desarrollo en Málaga, no recogido en la valoración de Savills.
*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

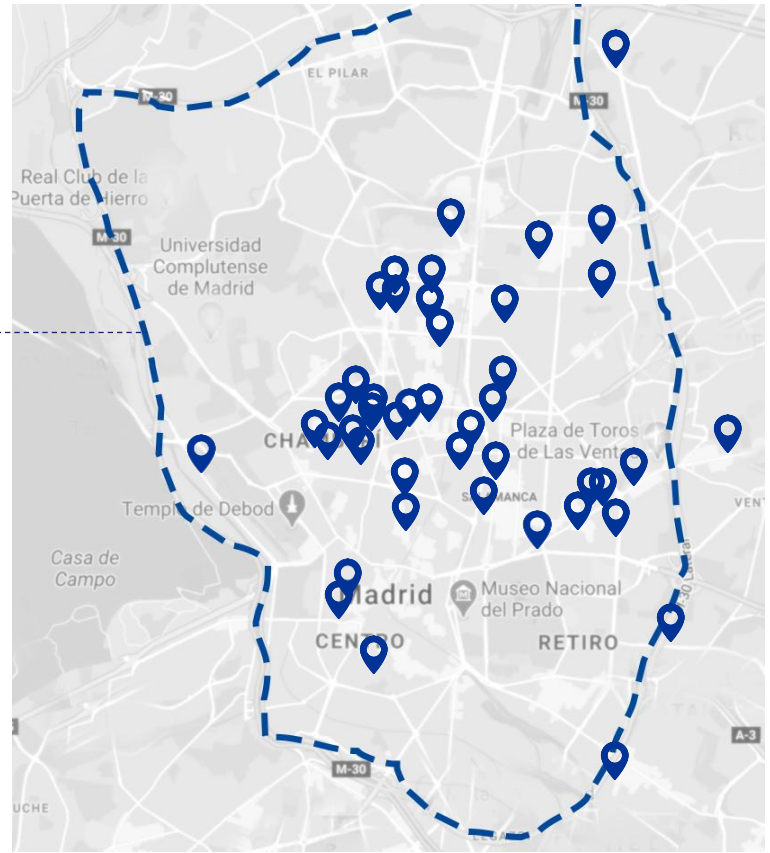
Cartera de inmuebles a cierre de 2025

Los 330 millones* de euros en inmuebles están ubicados principalmente en Madrid – Diversificación geográfica

Distribución de la cartera del Grupo Vitruvio por provincias



Detalle de Madrid, almendra central – M30



*En la valoración se incluyen todos los activos valorados por Savills España por un total de 328,5M€, junto con el coste de adquisición de un suelo en Yunquera de Henares, un local en Orense 69 y un suelo en desarrollo en Málaga, no recogido en la valoración de Savills.
*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

Cartera de inmuebles a cierre de 2025

Diversificación por tipología – Peso en % de los usos inmobiliarios sobre la cartera de propiedades

Industrial & Logístico

9%

Tendencia de crecimiento en el largo plazo, basada en nuevos hábitos del consumo y el desarrollo en torno a las ciudades.

Residencial

30%

Casi el 100% de las ubicaciones en Madrid y vocación de entrar en mercados atractivos con crecimiento poblacional y económico (Madrid y arco del Mediterráneo).

330M€

valoración*

Oficinas

21%

Espacios de trabajo representativos en zonas del distrito de negocios con ubicaciones, actualmente, 100% en Madrid.

Comercial

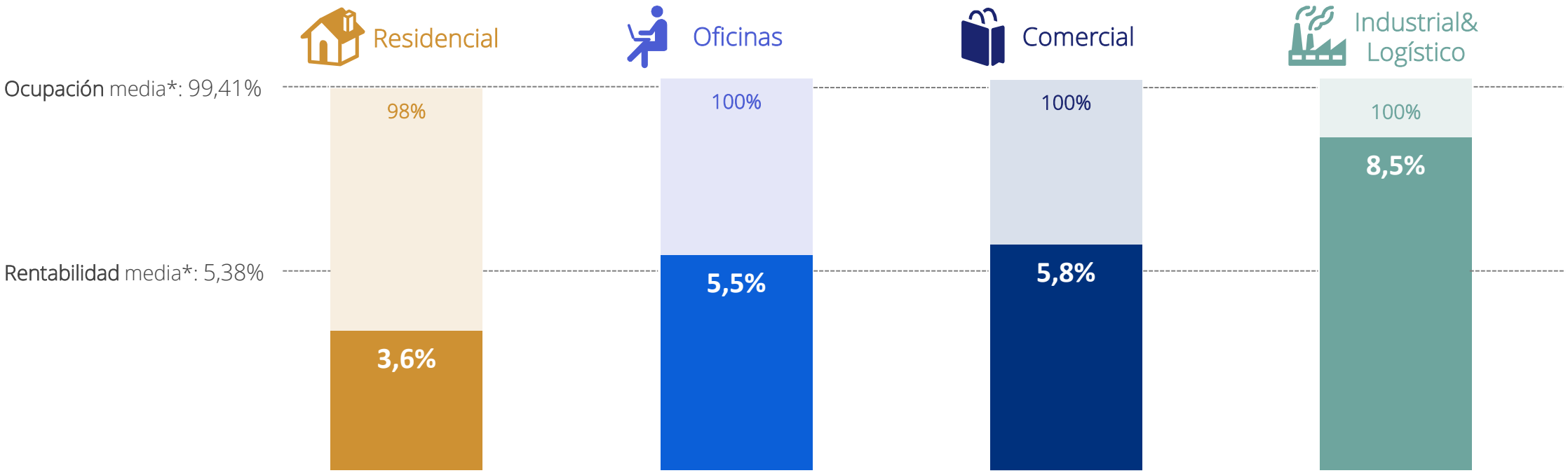
40%

Locales y medianas comerciales con negocios sólidos que conviven bien con el comercio electrónico (64%): ocio y salud (25%), hogar (14%), restauración (13%) y alimentación (12%).

*En la valoración se incluyen todos los activos valorados por Savills España por un total de 328,5M€, junto con el coste de adquisición de un suelo en Yunquera de Henares, un local en Orense 69 y un suelo en desarrollo en Málaga, no recogido en la valoración de Savills.
*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

Cartera de inmuebles a cierre de 2025

Principales indicadores de los activos: rentabilidad por alquiler, ocupación, valoración por uso y por m²



	Residencial	Oficinas	Comercial	Industrial& Logístico
Valoración bruta* (€)	96,5 millones	69,9 millones	132,4 millones	29,7 millones
Valoración por m²	5.277 €/m²	4.335 €/m²	2.853 €/m²	478 €/m²
Nº Inquilinos	188	30	63	29
Nº Activos	97	8	56	4

*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

ASG

Políticas a nivel Ambiental, Social y de Gobernanza

Ambiental

¿Qué es Breeam? Método & consultoría para certificación de activos. Usos objeto de estudio: residencial, oficinas e industrial &logístico.

Fases del proceso

Estado inicial: evaluación del inmueble

Análisis: identificar mejoras

Implantación: definición de estrategias

Resultados

Residencial | Oficinas | Industrial & Logístico

Sin clasificar	Aprobado	Correcto	Bueno	Muy bueno	Excelente	Excepcional
25%		25%	37%	13%		

Social

1.

La inversión en alquiler vitalicio. Compromiso con la sociedad para ayudar a personas de la 3ª edad.

El alquiler vitalicio brinda una solución ante una necesidad social de personas mayores para ayudarles a monetizar el ahorro inmobiliario.

2.

Acuerdo con la fundación Tengo Hogar para la cesión de un local comercial. El local les permitirá dar soporte a familias de la zona.

La fundación ha destinado el local a impartir formaciones y realizar actividades infantiles. Tengo Hogar ayuda a familias en situación de vulnerabilidad a recuperar su autonomía laboral, económica y social.

3.

Primero H y Techo tienen el objetivo de dar acceso a la vivienda a personas con vulnerabilidad residencial.

Vitruvio es socio fundador de ambas empresas.

Gobernanza

Consejo de Administración con dos **consejeros independientes.**

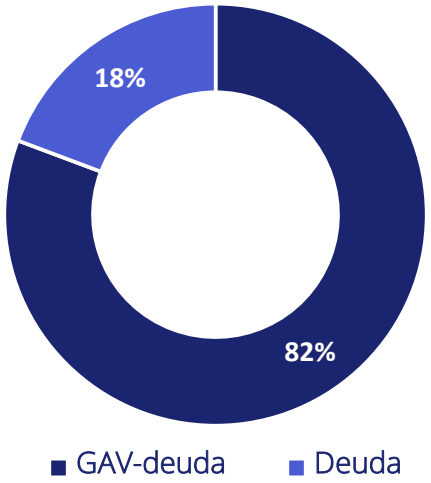
Ampliación del número de **mujeres** en el órgano de gobierno y con carácter **independiente en septiembre 2025.**

Iniciativas voluntarias de implantación de **buenas prácticas** en el plano de gobierno corporativo y para impulsar la transparencia.
(comisión de auditoría, comité asesor y frecuencia de reporting).

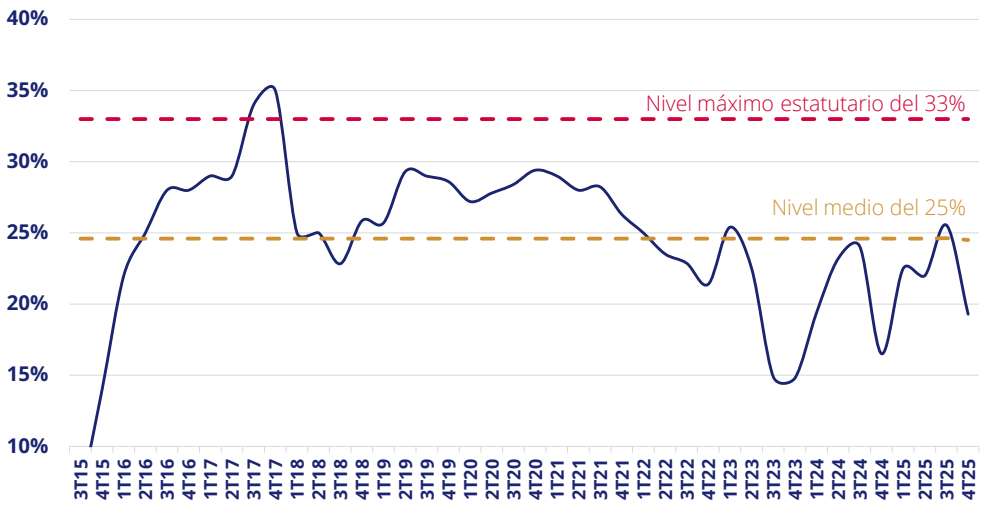
La deuda a cierre de 2025

Detalles de la deuda, limitada por estatutos al 33% del valor de los inmuebles

% Apalancamiento del Grupo Vitruvio* del 18,1%



Evolución del apalancamiento desde el inicio



3,3% coste medio	9,0 años de vencimiento	21% deuda cubierta	62,2M deuda neta
Gracias a las políticas monetarias más expansivas, la moderación en los tipos se ha trasladado al coste medio de Vitruvio, situándolo en un 3,3%. El máximo alcanzado fue en 2024 con un 4%.	La deuda de Vitruvio está contratada a largo plazo. El vencimiento medio se sitúa en 9,0 años, en línea con la vocación de largo plazo de la compañía.	Una parte de la deuda está cubierta frente a los cambios en los tipos de interés, amortiguando la incertidumbre sobre los gastos financieros futuros.	Casi la totalidad de la deuda se compone de préstamos hipotecarios, en algunos casos con estructuras de *balloon* (repago al vencimiento). También se dispone de pólizas para atender posibles necesidades en el c/p.

*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

Acciones propias, autocartera e I+D+i

Vitruvio tiene en autocartera a cierre del ejercicio 2025, 16.087 acciones, lo que supone un 0,09% del total del capital

	Número de acciones	Euros	Precio medio	% capital
A 31 de diciembre de 2023	**19.028**	**246.902,16**	**12,976**	**0,13%**
Adquisiciones	2.747	63.437,44	23,093	0,02%
Enajenaciones	(6.670)	(92.827,60)	13,917	-0,04%
A 31 de diciembre de 2024	**15.105**	**217.512,00**	**14,400**	**0,10%**
Adquisiciones	23.549	395.567,40	16,798	0,16%
Enajenaciones	(25.840)	(406.937,11)	15,748	-0,17%
A 31 de diciembre de 2025	**12.814**	**206.142,29**	**16,087**	**0,09%**

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

Los resultados de los ejercicios 2025 y 2024 obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a unos beneficios netos por importe de 41.968,89 euros y 25.461,63 euros, respectivamente, que se registraron en el epígrafe “Otras Reservas” del Patrimonio Neto.

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

Riesgos e incertidumbres

Por tipología

Riesgos e incertidumbres

Riesgo de crédito, operativo y de inversión del Grupo Vitruvio

	31.12.2025	31.12.2024
Inversiones financieras a largo plazo	4.203.712,71	4.962.611,65
Inversiones financieras a corto plazo	2.785.555,55	484.680,82
Deudores comerciales	1.168.929,86	353.616,85
Otros deudores	131.919,44	79.446,79
Total	**8.290.117,56**	**5.880.356,11**

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

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.la Sociedad, es decir, la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.
Los Administradores han realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo tras la valoración realizada de los instrumentos financieros.

En la tabla superior se incluye la exposición máxima al riesgo de crédito del Grupo Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., a 31 de diciembre de 2024 y 2025.

Respecto al riesgo operativo, a 31 de diciembre de 2025 no ha habido ningún retraso de cuantía significativa en el pago de los arrendamientos de los inmuebles, que no estuviera garantizado mediante aval u otros tipos de garantías, bonificaciones o aplazamientos.

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

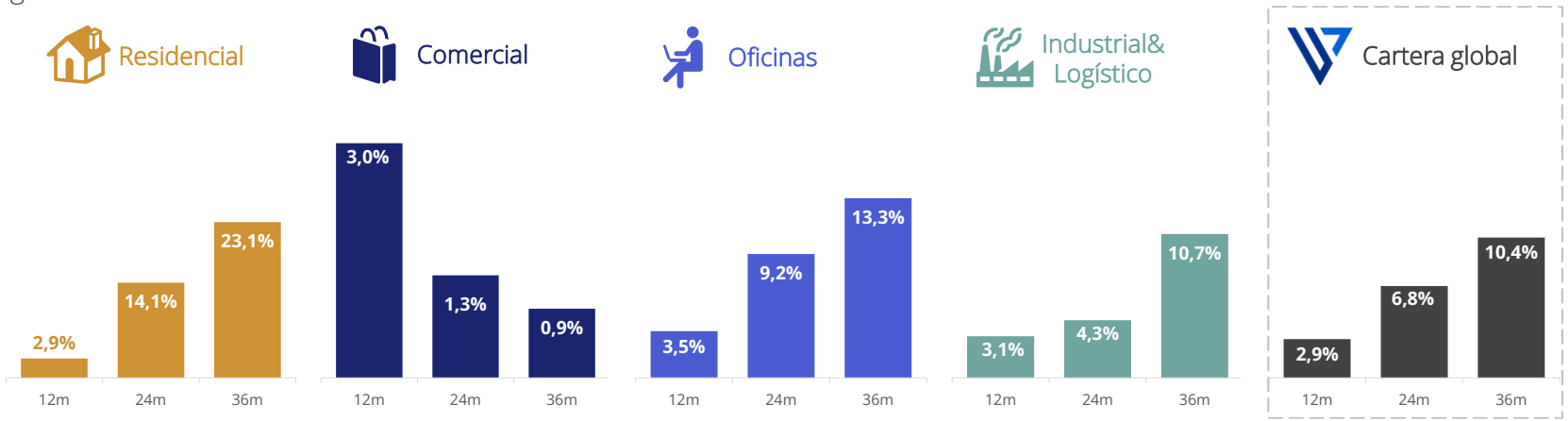
Riesgos e incertidumbres

Riesgo de mercado – tipo de interés e inflación

La exposición del Grupo al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos concedidos a largo plazo a tipos de interés variable. La Sociedad tiene cubierto el tipo de interés del 22% de su deuda con contratos de tipo de interés fijo o con contratos de cobertura de tipo de interés.

Por el lado de la inflación, los contratos de arrendamiento recogen cláusulas de revisión de los alquileres en función de la evolución del IPC, por lo que este riesgo queda neutralizado para los activos terciarios en la medida en que la inflación, siendo elevada, no se dispare y provoque una subida de tipos por parte del Banco Central Europeo que prime el control de precios sobre el crecimiento, teniendo como consecuencia una ralentización económica o incluso una recesión, algo que sí tendría un impacto negativo en los ingresos de Vitruvio. Es decir, el riesgo de la inflación es la recesión que habría que provocar para frenarla y el impacto en la desocupación y caída de rentas que esa recesión tendría. A la fecha de publicación de este informe, el último dato de inflación interanual publicado para España por el INE es del 2,3% (enero 2026). Es una inflación moderada, teniendo en cuenta la evolución de tipos de interés desde 2022 donde la inflación llegó a alcanzar el 10,8%. A pesar del escenario inflacionista de los últimos años y teniendo en cuenta los últimos datos de inflación en el entorno del 2%, el consenso de analistas descarta una recesión en España y se espera un mantenimiento de tipos por parte del BCE.

Hasta la fecha actual, Vitruvio ha girado todos sus recibos ajustados a inflación con normalidad, salvo en los contratos de alquiler residencial, limitados al Índice de Referencia para la Actualización de Arrendamientos de Vivienda (IRAV). A pesar de esto, la compañía ha sido capaz de repercutir la inflación en todos los usos, como se observa en la siguiente gráfica:



Riesgos e incertidumbres

Riesgo de liquidez

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

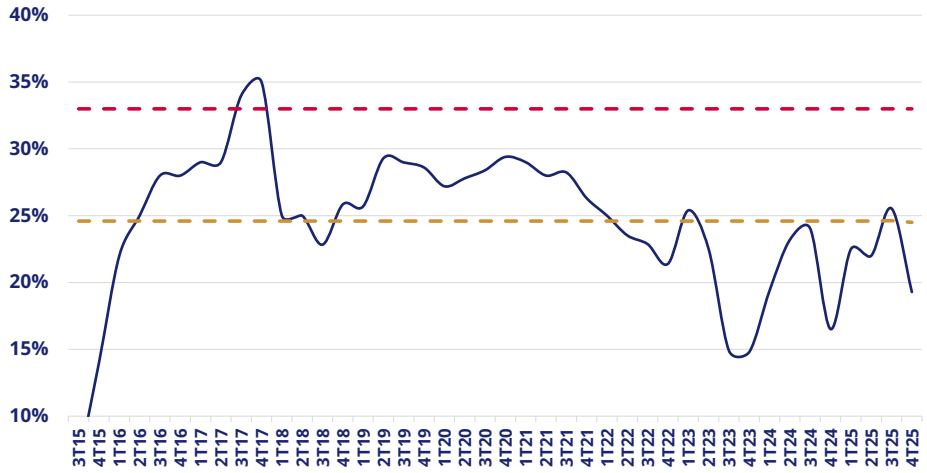
Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito. Dado el carácter dinámico de la actividad de la Sociedad, el Departamento Financiero tiene como objetivo mantener la flexibilidad de financiación mediante el uso de varias pólizas de crédito con dos entidades financieras.

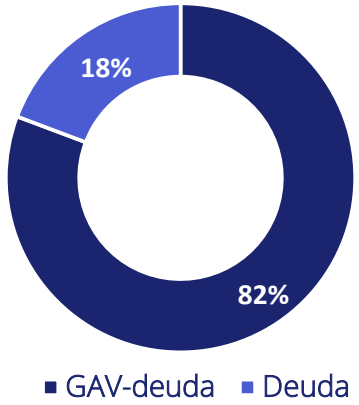
La Dirección realiza un seguimiento de la gestión del circulante mediante la revisión periódica de las previsiones de tesorería para la corrección de las desviaciones que se vayan produciendo a lo largo del ejercicio. Este control va acompañado de un esfuerzo importante de toda la compañía en la gestión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

El Grupo tiene limitado estatutariamente el nivel de endeudamiento financiero a un 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2025 la ratio del Grupo Vitruvio era de un 18,10%, muy por debajo del límite.

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

Evolución del apalancamiento desde el inicio hasta cierre 2025





Riesgos e incertidumbres

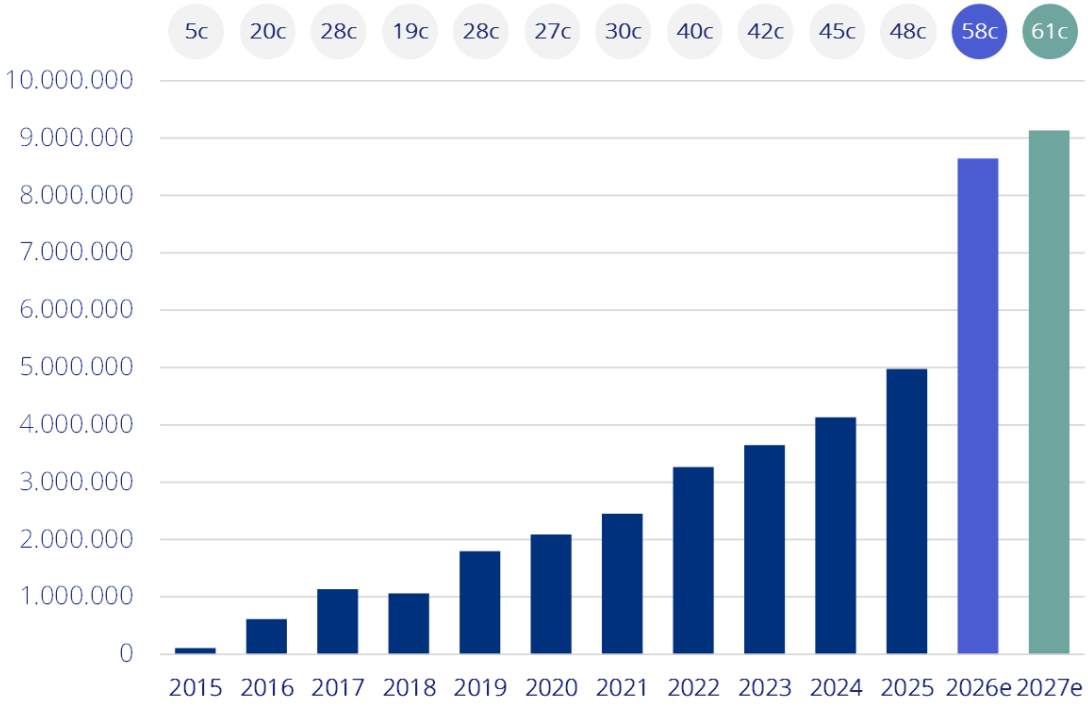
Riesgo fiscal

Tal como se menciona en la Memoria, la Sociedad Dominante se acogió al régimen fiscal especial de las SOCIMI en 2014. Según lo establecido en el art. 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, al menos un 80% del beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución por la Junta de Accionistas.

La sociedad ha repartido dividendos por encima del umbral exigido por la Ley. y cumple con el resto de los requisitos aplicables a este tipo de entidades.

En el gráfico de la derecha se muestra el histórico de distribuciones al accionista, así como las distribuciones objetivo para 2026 y 2027.

El incremento anual del dividendo desde 2016 sería del 9,9% hasta 2027.
El objetivo es aumentarlo, al menos, en línea con la inflación.



Estados financieros

Individuales y consolidados

Estados financieros

Individuales y consolidados del 2024 y 2025

P&L *Euros*	2024 Individual	2024 Consolidado	2025 Individual	2025 Consolidado
Gross Rental Income	**9.202.791**	**9.853.245**	**13.180.953**	**14.352.802**
Gastos recuperables a cargo del inquilino	(574.358)	(583.679)	(788.169)	(806.018)
Net Rental Income	**8.628.433**	**9.269.566**	**12.392.784**	**13.546.785**
Gastos a cargo de la propiedad	(1.183.054)	(1.259.409)	(1.600.906)	(1.840.603)
Net Operating Income	**7.445.379**	**8.010.157**	**10.791.878**	**11.706.181**
Otros ingresos	137.246	139.910	73.864	113.655
Gastos Sede	(2.237.209)	(2.333.552)	(4.244.468)	(4.398.183)
EBITDA	**5.345.416**	**5.816.514**	**6.621.274**	**7.421.654**
Margen EBITDA	58,08%	59,03%	50,23%	51,71%
Amortización Inmovilizado	(1.313.325)	(1.362.260)	(1.785.681)	(1.879.306)
Deterioro neto	518.344	509.026	127.644	75.657
Resultado enajenación	744.291	744.291	7.480.366	7.442.683
EBIT	**5.294.727**	**5.707.571**	**12.443.602,95**	**13.060.687**
Resultado financiero	(1.660.108)	(1.996.716)	(2.334.508)	(2.654.158)
Extraordinarios	-	-	-	-
BAI	**3.634.618**	**3.710.855**	**10.109.095**	**10.406.529**
Impuestos	694.737	694.737	306.158	308.436
Beneficio Neto	**4.329.355**	**4.405.592**	**10.415.253**	**10.714.965**
Nº acciones	9.188.724	9.188.724	12.086.000	12.086.000
BPA	**0,47**	**0,48**	**0,86**	**0,89**
FFO	**4.380.045**	**4.514.535**	**4.592.924**	**5.075.931**
FFO/acc	0,48	0,49	0,38	0,42

Análisis febrero 2026

El incremento de la cartera en 40 millones aconseja un análisis actualizado a febrero

Adquisición 2026: edificio en Arturo Soria, Madrid

Edificio de oficinas en Ramírez de Arellano, 37, de 10.390 m² y 5.988 m² SR – adquisición a 3.600 €/m² sobre rasante

Adquisición 2026: Maisons du Monde

Mediana comercial en Megapark, Madrid, segundo parque comercial por afluencia de España

- Parque con más de **20 millones de visitas** al año.
- El inquilino lleva desde 2011 en este espacio.
- Nunca ha estado desocupado desde su construcción en el año 2004, incluso pese a la crisis de 2008

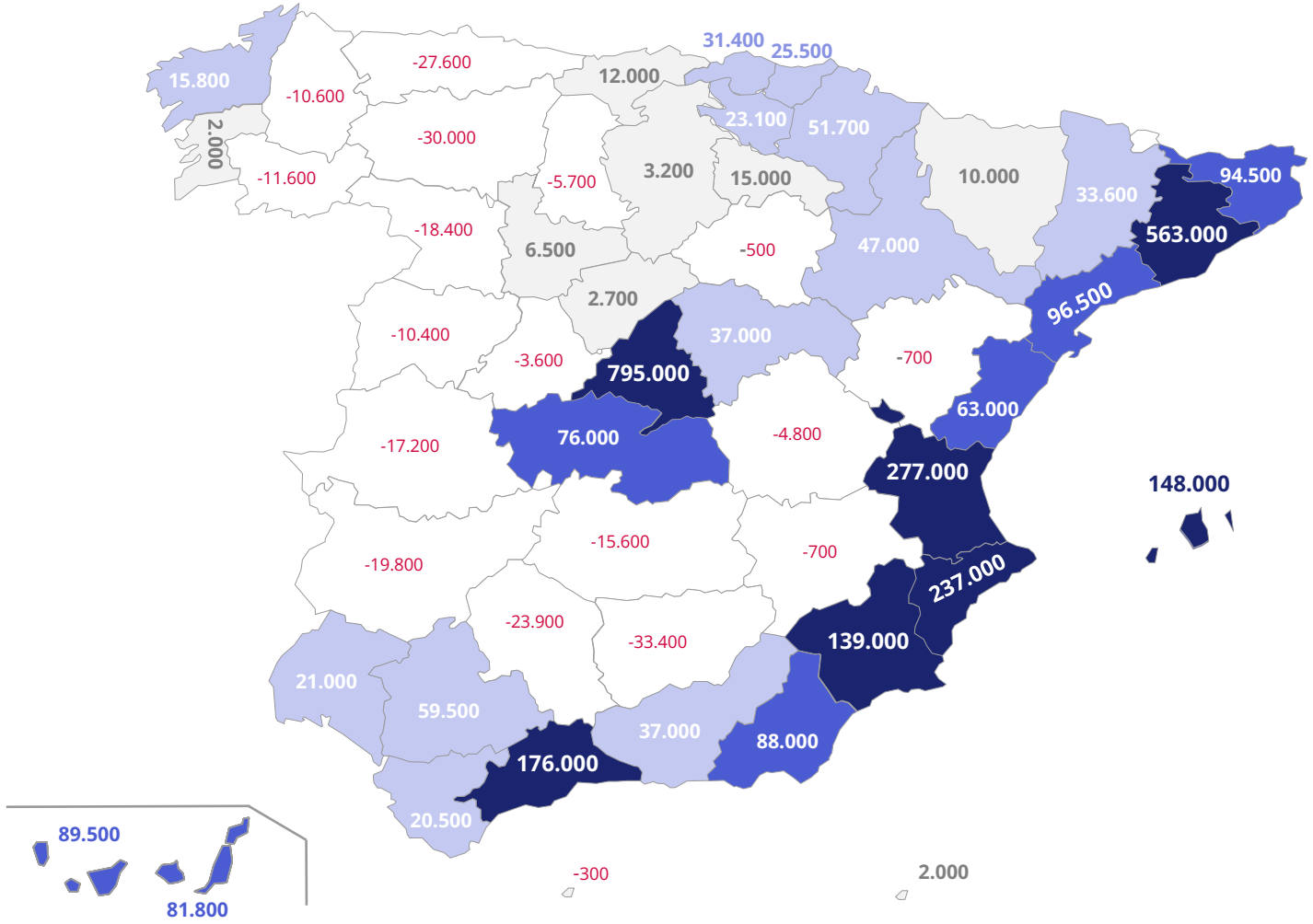
El Grupo a febrero 2026

Vitruvio mantiene la propiedad directa de casi todos los inmuebles, salvo los pisos sueltos, los cuales aloja en una filial participada al 100%

*En la valoración se incluye el coste de adquisición de un suelo en Yunquera de Henares, un local en Orense y un suelo en desarrollo en Málaga, no recogido en la valoración de Savills, junto con las últimas adquisiciones de enero y febrero 2026.
*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

Aumento de la población

España ha crecido en 1.485.000 personas entre 2023 y 2025 – En el mapa se presenta la variación de la población entre 2015 y 2025

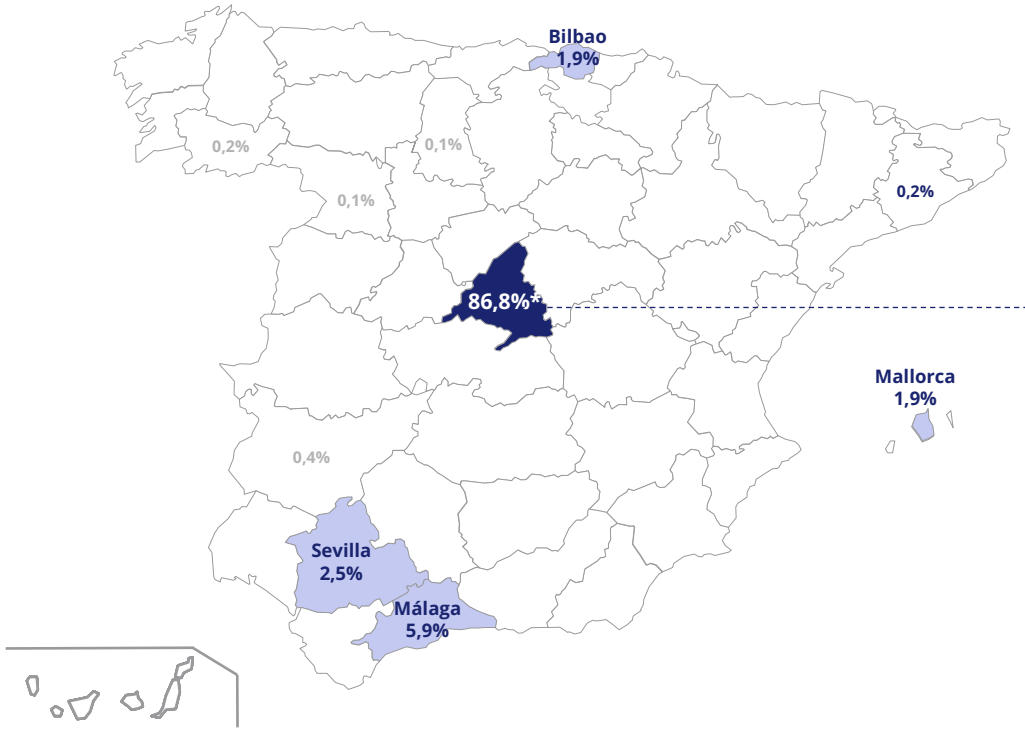


Fuente: Abante a partir de INE

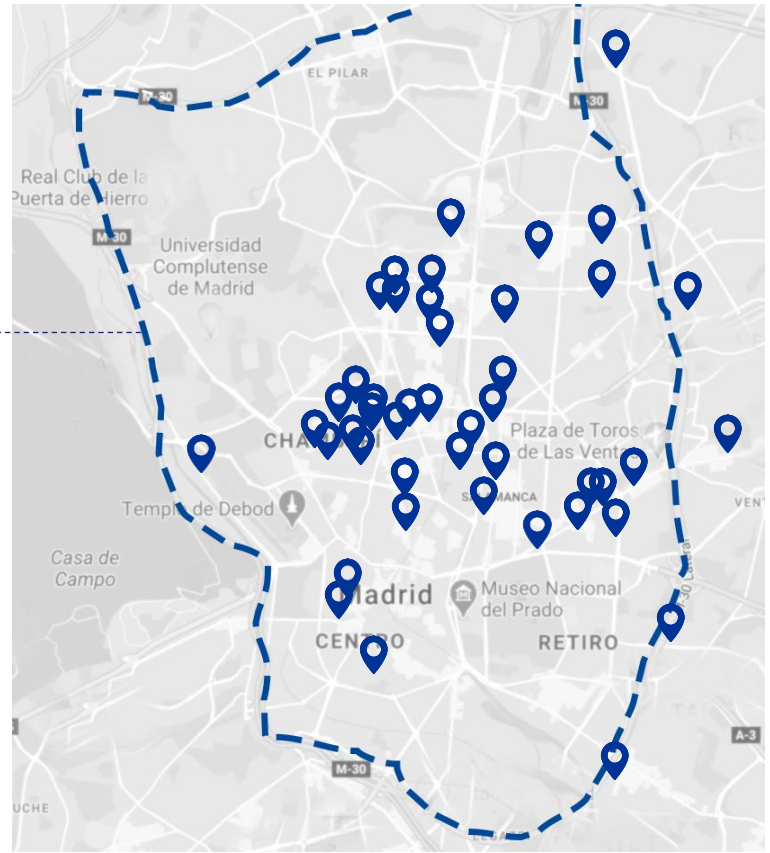
Ubicaciones de Vitruvio

Los 370 millones* de euros en inmuebles están ubicados principalmente en Madrid – Inversión en ciudades con crecimiento

Distribución de la cartera de Vitruvio por provincias



Detalle de Madrid, almendra central – M30



*En la valoración se incluye el coste de adquisición de un suelo en Yunquera de Henares, un local en Orense y un suelo en desarrollo en Málaga, no recogido en la valoración de Savills, junto con las últimas adquisiciones de enero y febrero 2026.
*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

Cartera de inmuebles a febrero 2026

Diversificación por tipología – Peso en % de los usos inmobiliarios sobre la cartera de propiedades

Industrial & Logístico

8%

Tendencia de crecimiento en el largo plazo, basada en nuevos hábitos del consumo y el desarrollo en torno a las ciudades.

Residencial

26%

Casi el 100% de las ubicaciones en Madrid y vocación de entrar en mercados atractivos con crecimiento poblacional y económico (Madrid y arco del Mediterráneo).

370M€

valoración*

Oficinas

27%

Espacios de trabajo representativos en zonas del distrito de negocios con ubicaciones, actualmente, 100% en Madrid.

Comercial

39%

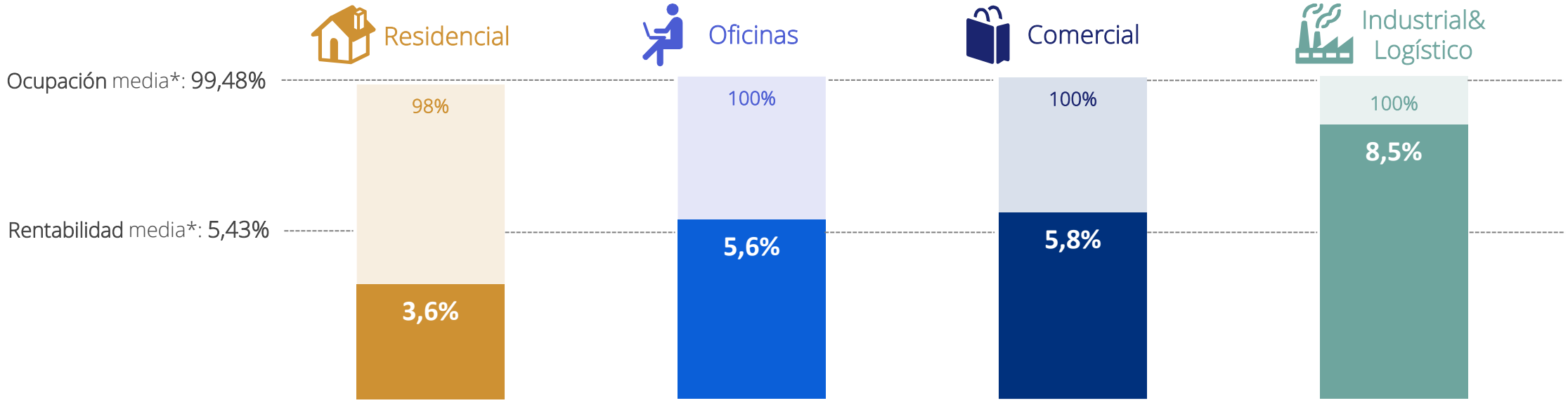
Locales y medianas comerciales con negocios sólidos que conviven bien con el comercio electrónico (69%): hogar (23%), ocio y salud (23%), restauración (12%), alimentación (11%).

*En la valoración se incluye el coste de adquisición de un suelo en Yunquera de Henares, un local en Orense y suelo en desarrollo en Málaga, no recogido en la valoración de Savills., junto con las últimas adquisiciones de enero y febrero 2026 por un importe total de 40M€

*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

Cartera de inmuebles a febrero 2026

Diversificación por inquilinos – 20,2M € de ingresos anualizados vía alquileres, con ocupaciones cercanas al 100% y estabilidad en rentas



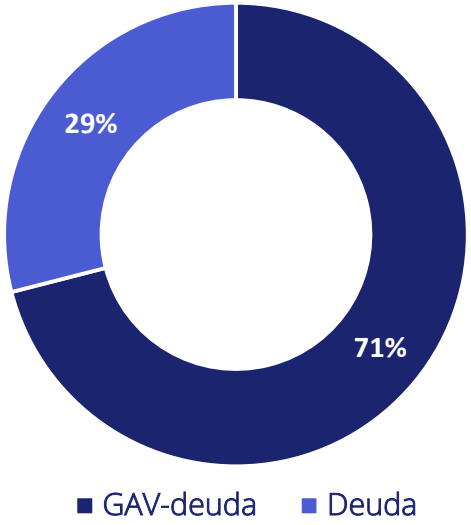
	Residencial	Oficinas	Comercial	Industrial& Logístico
Valoración bruta* (€)	96,5 millones	97,1 millones	144,7 millones	29,7 millones
Valoración por m²	5.277 €/m²	4.391 €/m²	2.928 €/m²	478 €/m²
Nº Inquilinos	188	31	64	29
Nº Activos	97	9	57	4

*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

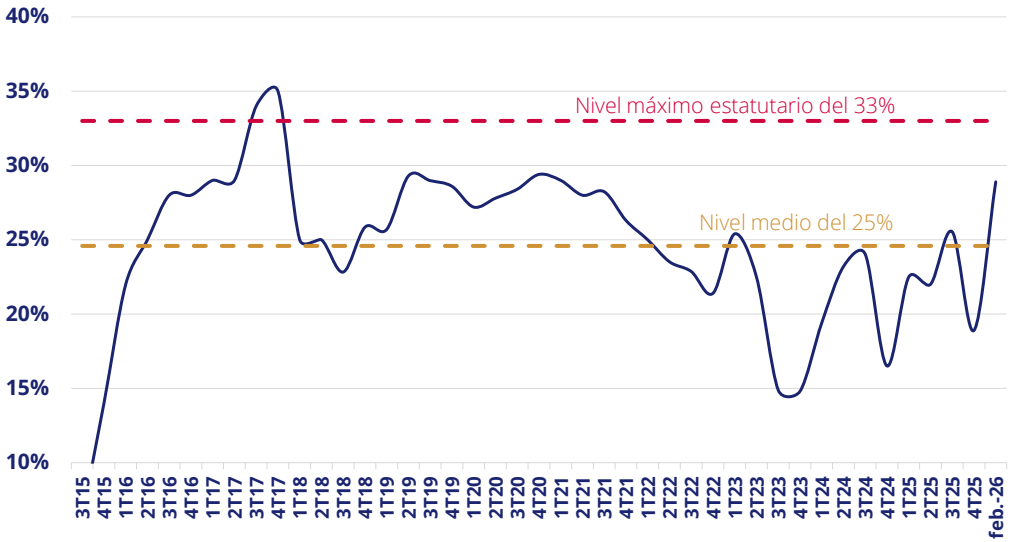
La deuda a febrero 2026

Detalles de la deuda, limitada por estatutos al 33% del valor de los inmuebles, con una media histórica del 25%

% Apalancamiento* del 28,5%



Evolución del apalancamiento desde el inicio



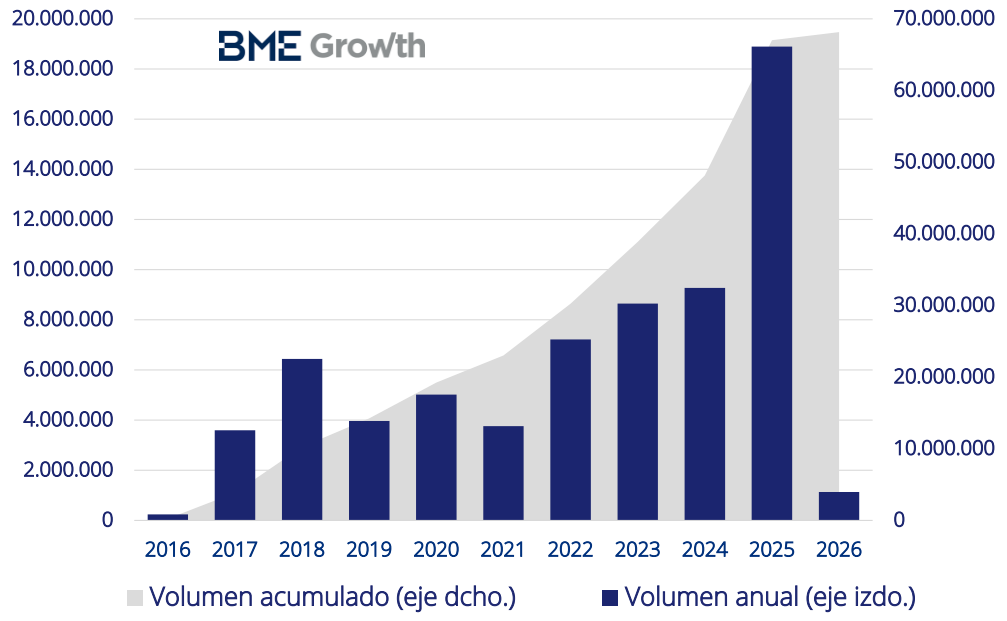
3,4% coste medio	9,1 años de vencimiento	17% deuda cubierta	105,0 M€ deuda neta
Gracias a políticas monetarias más expansivas, la moderación en los tipos se ha trasladado al coste medio de Vitruvio, situándolo en un 3,4%. El máximo alcanzado fue en 2024 con un 4%.	La deuda de Vitruvio está contratada a largo plazo. El vencimiento medio se sitúa en 9,1 años, en línea con la vocación de largo plazo de la compañía.	Una parte reducida de la deuda está cubierta frente a los cambios en los tipos de interés, amortiguando la incertidumbre sobre los gastos financieros futuros.	Casi la totalidad de la deuda se compone de préstamos hipotecarios, en algunos casos con estructuras de *balloon* (repago al vencimiento). También se dispone de pólizas para atender posibles necesidades en el c/p.

*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

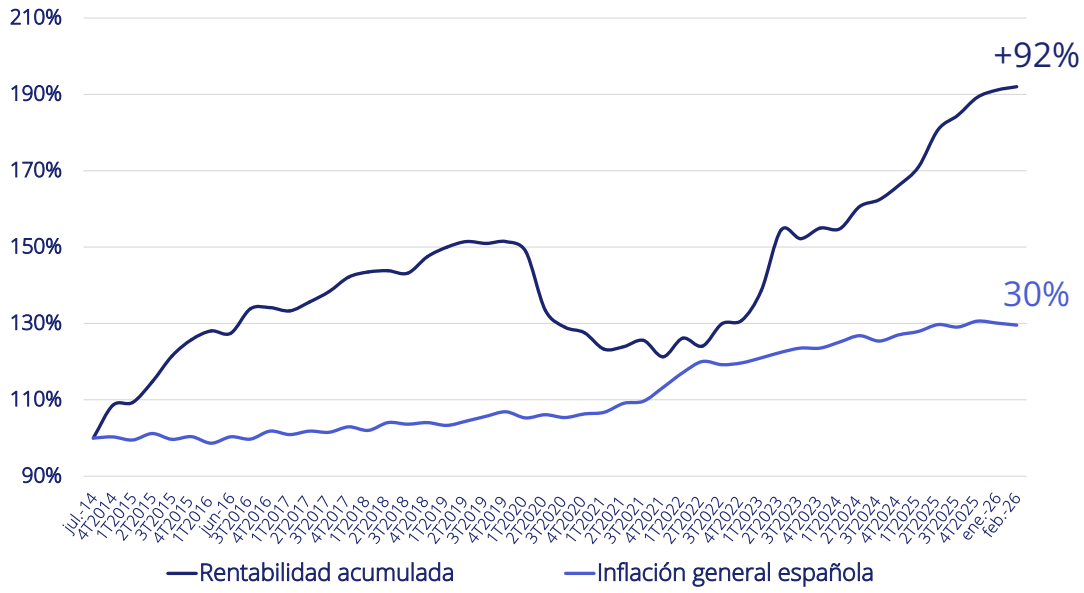
La acción a febrero 2026

Mejora constante de la liquidez y la rentabilidad

Histórico de la negociación en bolsa (inicio hasta feb-26)



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

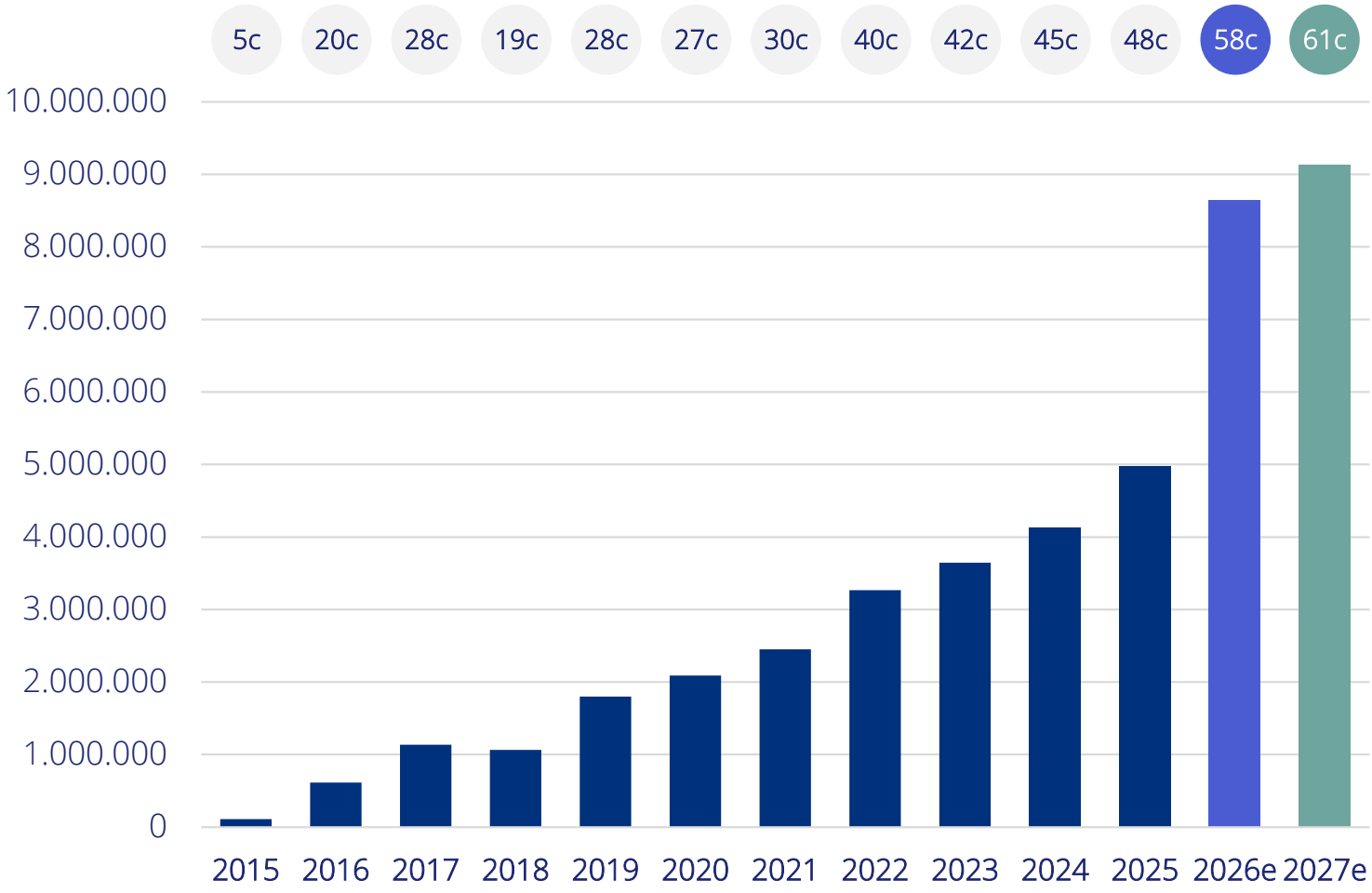


68,2 M€ Volumen negociado desde la salida a bolsa	18,0 M€ Liquidez últimos 12 meses	61,5% Rotación de accionistas* desde la salida a bolsa	996 Accionistas totales 95% difusión accionarial	92,0% Rentabilidad acumulada* desde el inicio	7,9% Rentabilidad anual* desde el inicio

*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

El dividendo histórico y el objetivo

El incremento anual del dividendo desde 2016 sería del 9,9% hasta 2027. El objetivo es aumentarlo, al menos, en línea con la inflación



El dividendo objetivo aumenta un 21% en 2026

El objetivo de dividendo para 2027 comparado con el distribuido en 2025 supone un aumento del 27%

Resumen de las cifras a febrero 2026

Gestión patrimonialista con vocación de largo plazo en ubicaciones con alta demanda

370M€ valor bruto*
Valoración total de los inmuebles (*GAV*)*
31 diciembre 2025

28,5% apalancamiento* sobre GAV
Con un coste medio de deuda* del 3,4%

5,4% GRI Yield*
Rentabilidad bruta de los alquileres

20,2M€ en ingresos anualizados (GRI)*
(Alquiler + gastos repercutidos último *mes x 12*)

7,9% rentabilidad anual*
92% rentabilidad acumulada*

0,58€ por acción de dividendo* objetivo 2026
En 4 pagos iguales (feb, abr, jul y nov)

€270,2M€ o 18,14€ por acción
Valor neto de deuda (NAV*)
31 diciembre 2025*

€255,5M€ o 17,14€ por acción
Valor liquidativo* calculado por Savills
31 diciembre 2025*

99% ocupación*
De inmuebles alquilables (ex rehabilitación)

10,5% en rehabilitación
Inmuebles no alquilables
31 diciembre 2025

996 accionistas
El mayoritario con un 5,02%

61,5% rotación *equity** desde la salida a bolsa
68,2M€ negociados desde la salida a bolsa

*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.
*En la valoración se incluye el coste de adquisición de un suelo en Yunquera de Henares, un local en Orense y suelo en desarrollo en Málaga, no recogido en la valoración de Savills., junto con las últimas adquisiciones de enero y febrero 2026 por un importe total de 40M€

Resumen de la estrategia de inversión

El objetivo de esta forma de invertir es el de conseguir resultados más estables a largo plazo

Diversificación por inquilino
Evitando invertir en inmuebles cuyo inquilino pague una renta que suponga más del 5% de los ingresos totales.

Con reducido endeudamiento y reparto trimestral de beneficios.

Diversificación por tipología
Rentabilizando los espacios inmobiliarios donde los habitantes de una ciudad viven, disfrutan de su ocio o trabajan.

Ubicaciones con crecimiento poblacional
Invirtiendo en ciudades y áreas metropolitanas con crecimiento poblacional, en ubicaciones de demanda que aseguren la ocupación.

Gobernanza y gestión

Consejo de administración y equipo de gestión de Abante Asesores

Gobernanza

Consejo de administración compuesto por diez miembros, dos de los cuales son independientes

Vitruvio es una sociedad gestionada por el grupo Abante Asesores S.A., el cual dispone los medios humanos y técnicos necesarios para que la compañía continúe su crecimiento, mejorando su cartera de activos y apoyando la difusión en su base accionarial.

Joaquín López-Chicheri

Pablo Uriarte

Jesús Martínez-Cabrera

Juan Acero-Riesgo

Manuel Cereijo

Tomás Hurtado

Marta Campello

Sandra Daza

María Sanchiz

Basilio Rueda

Abante Asesores

Sociedad contratada para la gestión de Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A.

Más de 20 años ayudando a sus clientes

- **2001**, se funda Abante con la convicción de que **el asesoramiento financiero podía hacerse de otra forma**, con unos principios y un modelo de negocio diferentes: poniendo a **la persona por delante**, ayudándola a tomar **buenas decisiones biográficas** y de **inversión**.
- **2007**, primera ampliación de capital para impulsar el proyecto y seguir creciendo.
- **2019**, alianza estratégica con **MAPFRE**, que tiene casi un 19% del capital de Abante, el resto está en manos de los socios ejecutivos.

  La alianza ha permitido:

  ✓ Crecer orgánica e inorgánicamente.

  ✓ Impulsar el desarrollo tecnológico.

  ✓ Completar la gama con productos alternativos (inmobiliario, infraestructuras y capital privado) con los mejores proveedores mundiales.

  ✓ Ampliar las capacidades de asesoramiento patrimonial.
- Hoy, Abante es la **entidad independiente de asesoramiento financiero y gestión de activos de referencia en España**, con más de 17.000 clientes y más de 15.000 millones entre el patrimonio gestionado y asesorado por 400 profesionales en 10 oficinas.

Equipo de gestión de Abante

Es un equipo dedicado que no gestiona otros vehículos o carteras

Dirección corporativa

- Dirección ejecutiva y coordinación de equipos.
- Dirección financiera, análisis y previsiones.
- Relación con inversores y financiadores.
- Relación con regulador, BME y asesores legales.

Gestión
Property Management

- Relación con los inquilinos y gestión de la ocupación.
- Recepción, gestión y resolución de incidencias.
- Control de la base de datos (*rent roll*) para la facturación y contabilización de pagos.
- Relación con proveedores.
- OCI y prevención del blanqueo de capitales.

Inversión
Asset Management

- Estudio y modelización de escenarios de: inversión, gestión y desinversión.
- Originación, ejecución transaccional, negociación de nuevos contratos y comercialización en base al plan de negocio tanto de cada activo como de la compañía.
- Desinversiones.

Área técnica
Project Management

- Interlocutor con los estudios de arquitectura, ECUs y constructoras (nunca participadas).
- Viabilidad urbanística de los proyectos.
- Control de ejecución: concurso, licitación y ejecución de obras (control de coste y plazo).
- Gestión urbanística y trámites municipales.

- Honorarios de gestión Abante: 0,75% s/NAV anual.
- Honorarios de éxito: 5% s/revalorización del NAV/año con *high water mark*.
- Áreas incluidas: las 5 descritas.

Contabilidad

- Generación de estados financieros.
- Presentación de impuestos.
- Relación con auditores.
- Facturación y pagos.

El elemento diferencial de Vitruvio

La sociedad es el principal actor en la consolidación de otras sociedades de inversión inmobiliaria

Nuestro modelo de alianzas

Nicho de mercado en el que está especializado Vitruvio, tanto con familias como con socios que han invertido juntos durante años

Premisas

Interés en percibir una **renta periódica** (normalmente concentrada)

Reto en el **relevo** generacional y en la gestión

Objetivo – **ordenar** el patrimonio y solucionar la transición futura

Oportunidad

Aportación a Vitruvio

Valoración competitiva

Agilidad al ser una operación por el 100%

Solución

Obtención de una **renta trimestral** (ahora diversificada)

Solución al reto del relevo generacional y en la gestión

Liquidez en la acción, haciendo **independientes** a los socios/familiares

Operaciones de aportación

Hasta 10 operaciones de aportación: 7 alianzas con grupos familiares y 3 operaciones negociadas con grupos de inversores profesionales

2014

Adquisición mixta, en julio de 2014 (inicio del proyecto), por la que 3 de los dueños siguieron después como accionistas.

2015

Fusión por absorción de Apart. Redondo, en julio de 2015, cuyos 7 dueños continuaron como accionistas.

2016

Fusión por absorción de Brumana, en febrero de 2016, cuyos 5 socios continuaron como accionistas.

2017

CONSULNOR
BancaMarch

Fusión, en julio de 2017, del 100% de Consulnor Inmobiliario, sociedad con más de 70 socios inversores.

2017

Adquisición mixta, en julio de 2017, donde las 2 propietarias continuaron como accionistas.

2019

ÚNICA
REAL-ESTATE

OPA con pago mixto, en junio de 2019, sobre Única RE, socimi del BME Growth con más de 50 accionistas.

2020

Fusión por absorción de Fidelgés, en marzo de 2020, cuyos 7 dueños siguieron como accionistas de Vitruvio.

2024

Carte
Properties

Canje 100% en acciones, en diciembre de 2024, cuyos 5 socios aportaron una cartera de 18 viviendas en Castellana y Chamberí.

2025

Fusión por absorción de Mercal Inmuebles SOCIMI, en julio de 2025, propietaria de 16 locales y medianas comerciales.

2025

Fusión por absorción de Proyecto Nave, en julio de 2025, propietaria de viviendas (30%) y naves (70%) en Madrid.

Visión de mercado

Anexo I

Índice

Análisis macroeconómico y por tipologías de activo

01 Macroeconómico

02 Residencial

03 Oficinas

04 Comercial

05 Industrial

06 Hoteles

La demografía es clave

Estimación del crecimiento poblacional en España entre los años 2023 y 2025 (ciudadanos censados)

1.485.000

Fuente: INE

La demografía es clave

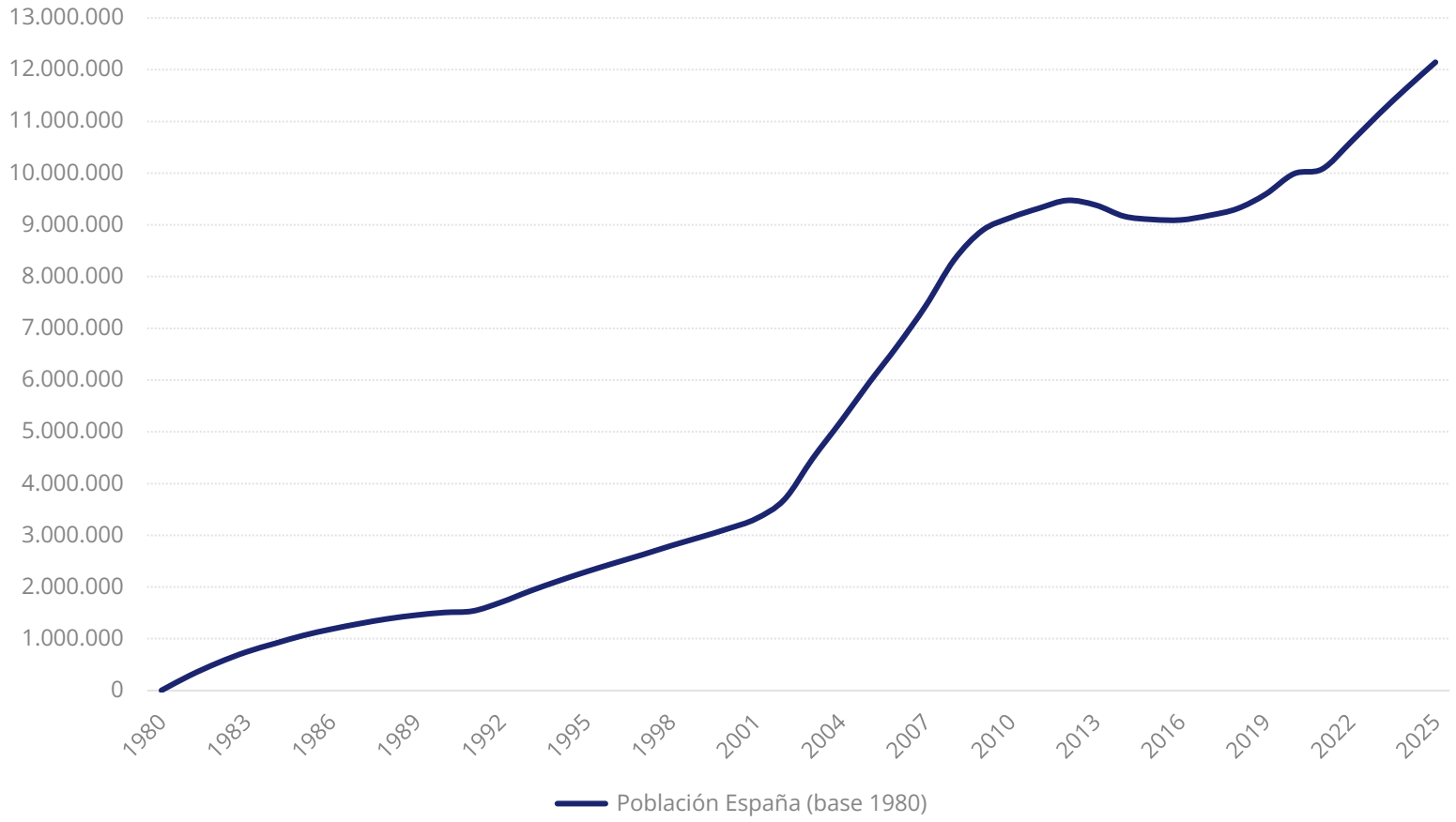
El crecimiento del PIB a largo plazo son las horas trabajadas por la productividad de las horas trabajadas

49.570.000

Fuente: INE

La demografía es clave

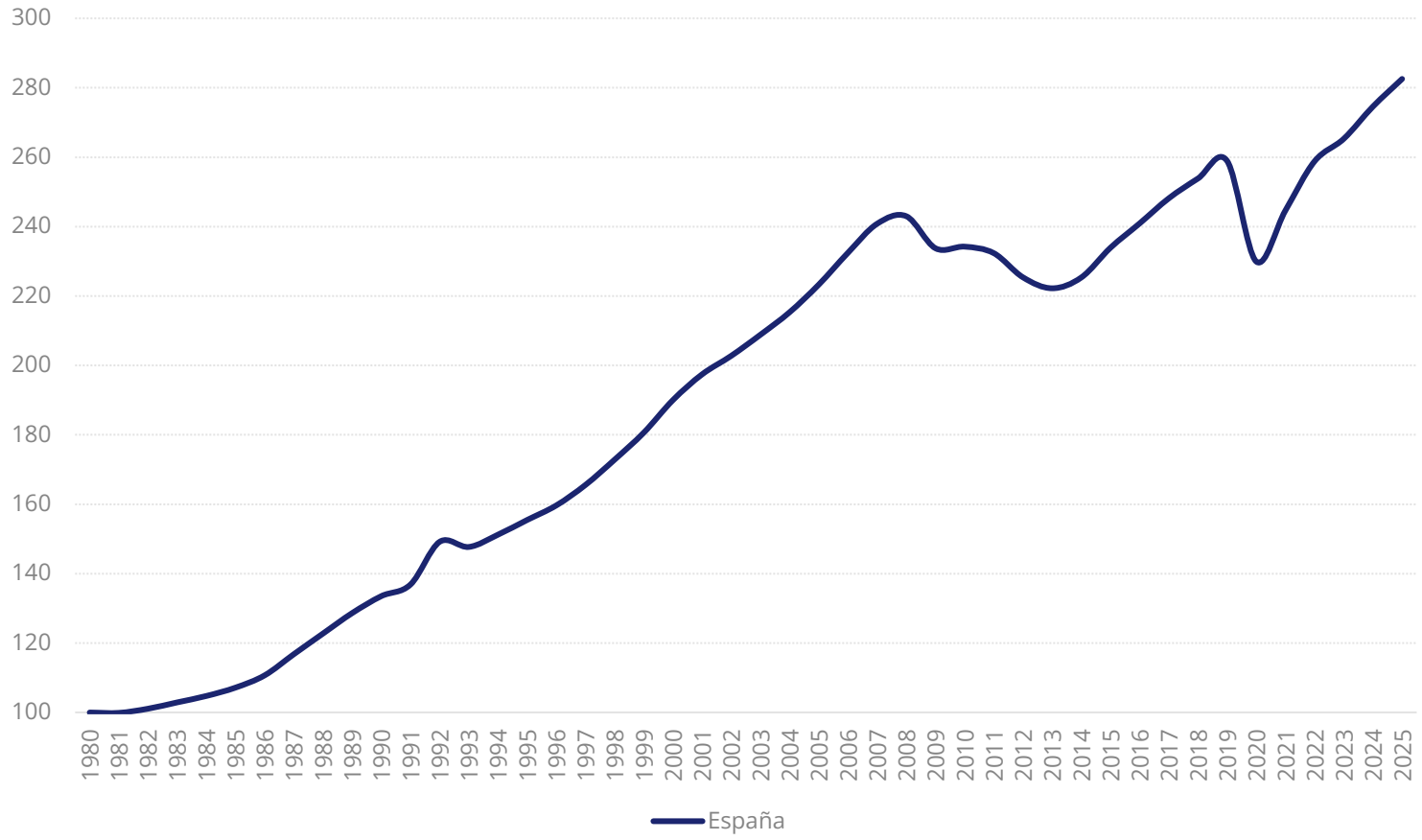
El crecimiento poblacional continua a un ritmo muy elevado, 12,14 millones desde 1980



Fuente: Abante a partir de INE

La demografía es clave

El crecimiento del PIB a largo plazo son las horas trabajadas por la productividad de las horas trabajadas



Fuente: Abante a partir de INE

Nacimientos & defunciones

En un contexto de defunciones superiores a los nacimientos

321.000

447.000

Fuente: Abante a partir de INE

La demografía es clave

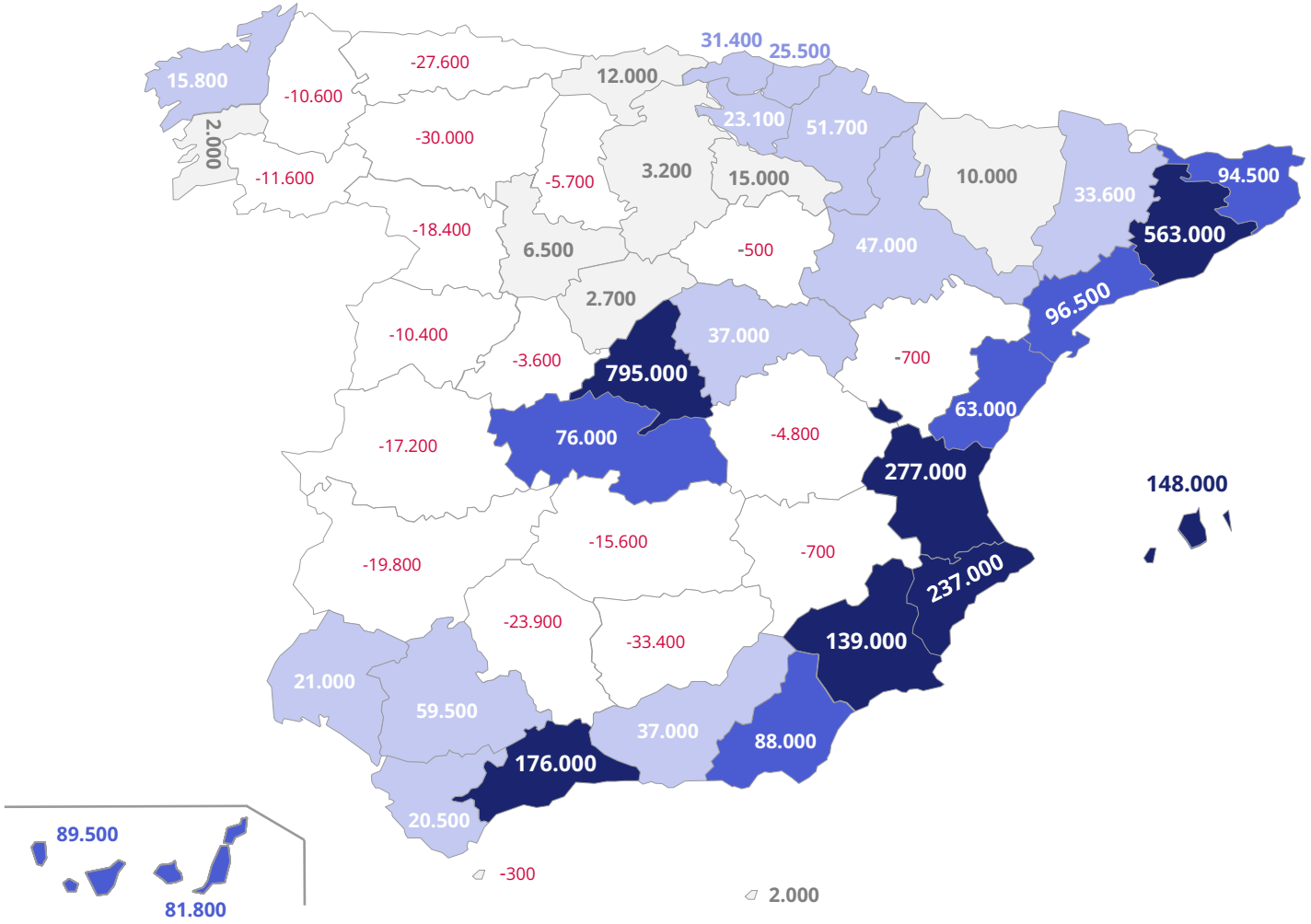
Crecimiento poblacional tras la gran crisis, años 2015 a 2025

3.145.000

Fuente: INE

¿Dónde han ido a vivir?

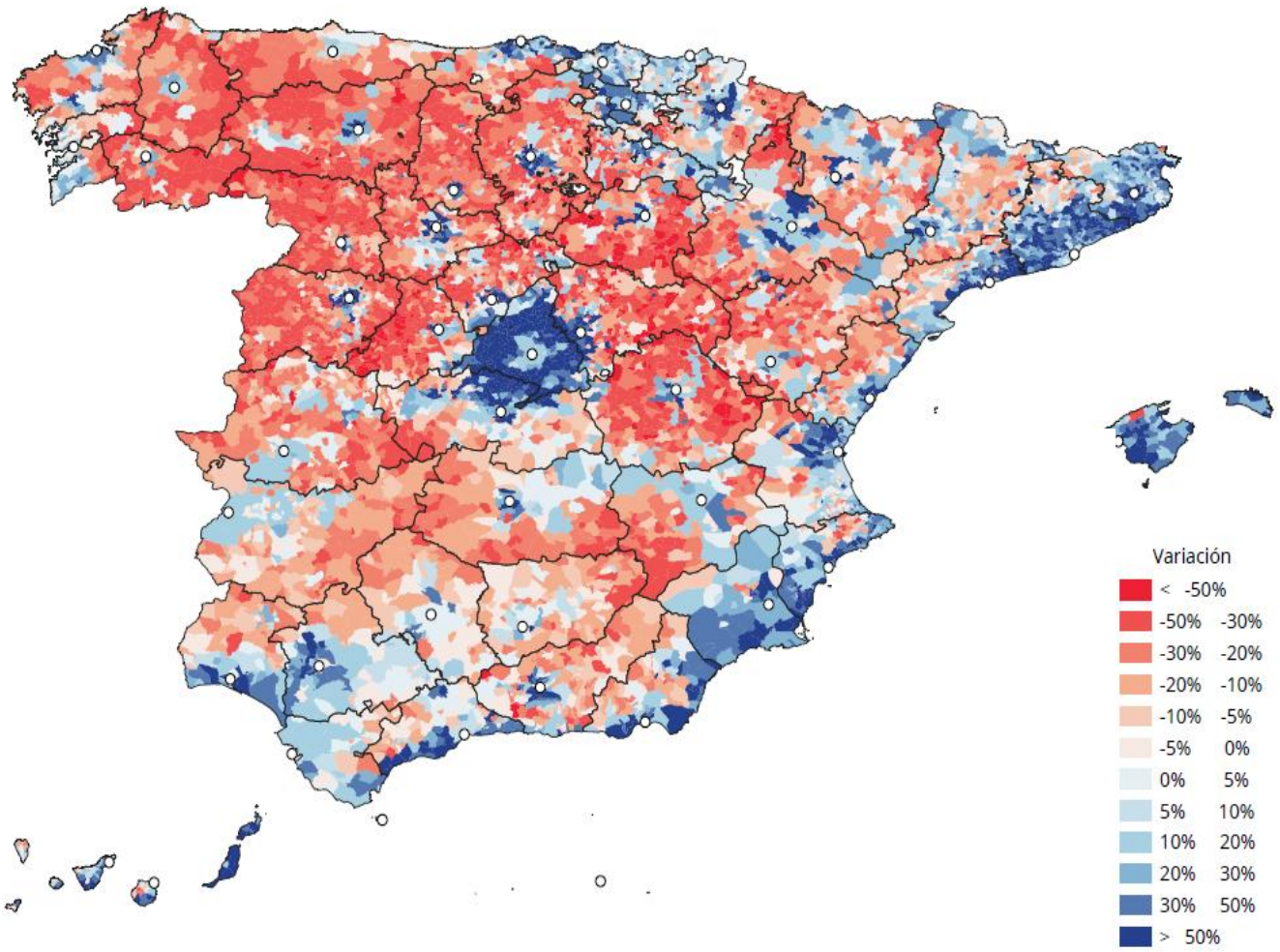
A Madrid, las provincias del arco del Mediterráneo y las islas (2015-2025)



Fuente: Abante a partir de INE

¿Dónde han ido a vivir?

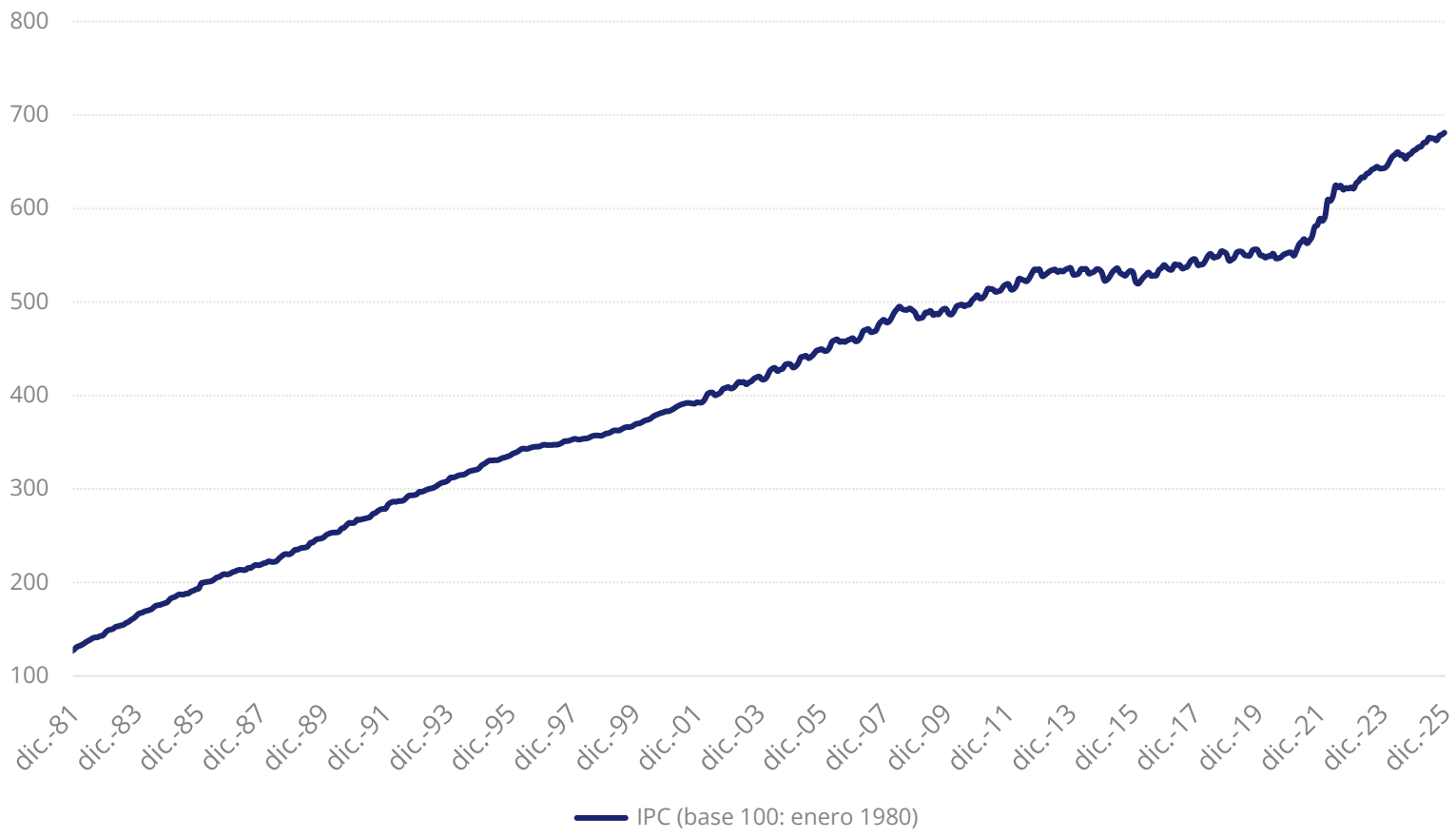
Variación porcentual de la población por municipios hasta 2017



Colliers a partir del INE

La inflación a l/p

Mantra: el inmobiliario protege contra la inflación…



Fuente: INE. Dato mensual. Base 100 enero 1980

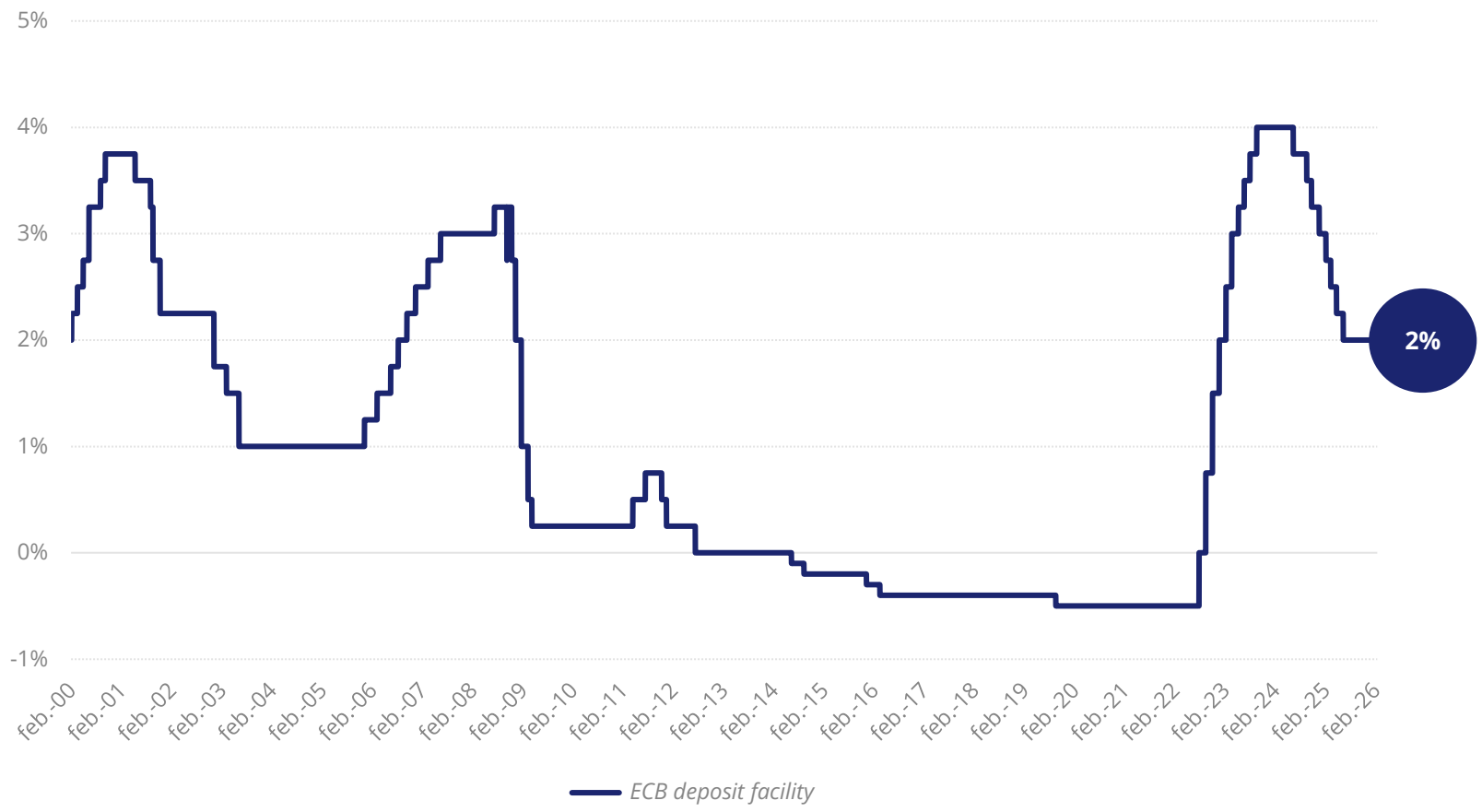
La inflación reciente

Mantra: el inmobiliario protege contra la inflación…

Fuente: INE. Dato mensual.

El tipo de interés

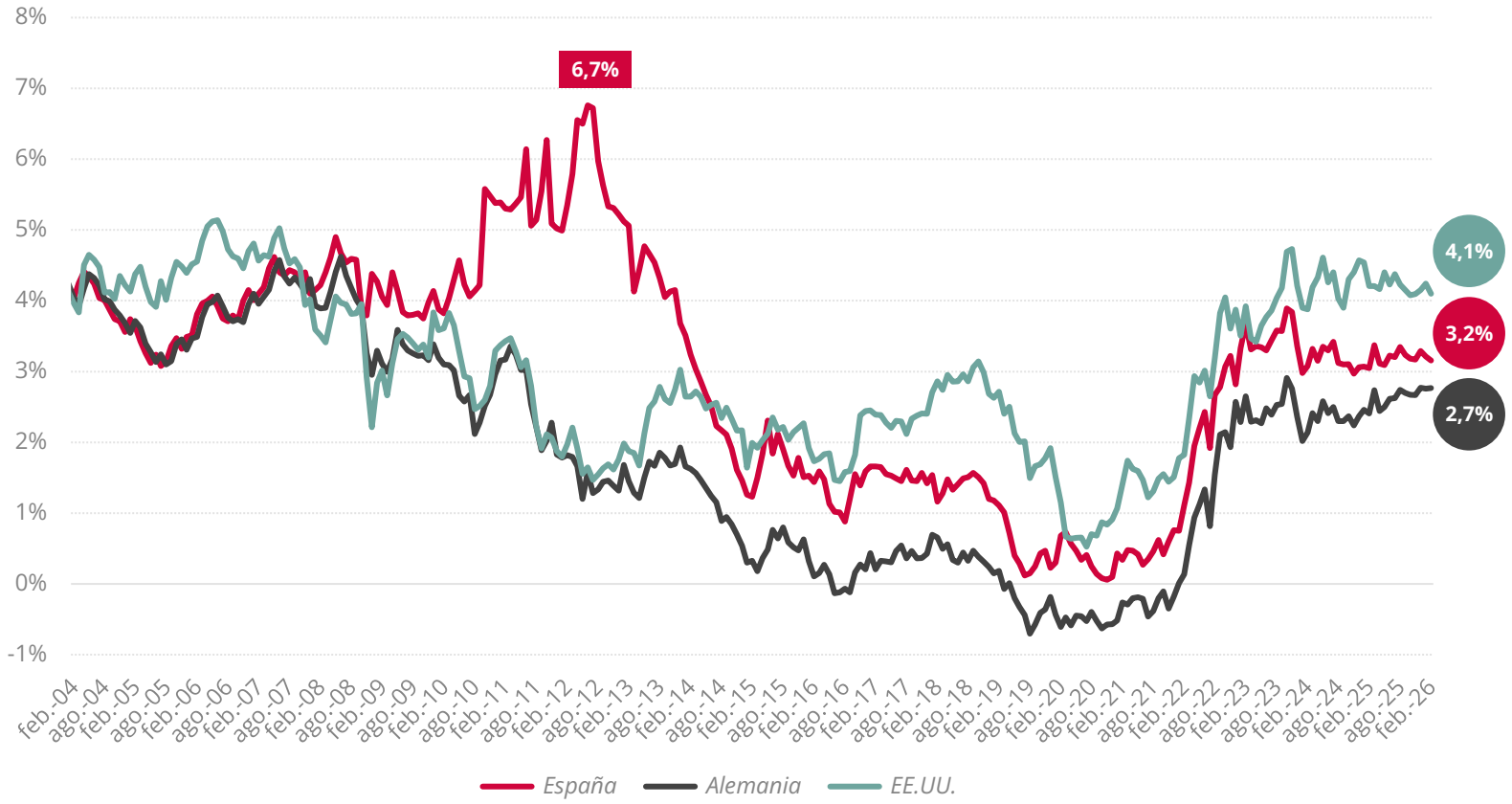
Paso de una política de tipos 0% a tipos positivos en poco tiempo para luchar contra la inflación y posterior cambio de tendencia



Fuente: BCE

La rentabilidad libre de riesgo

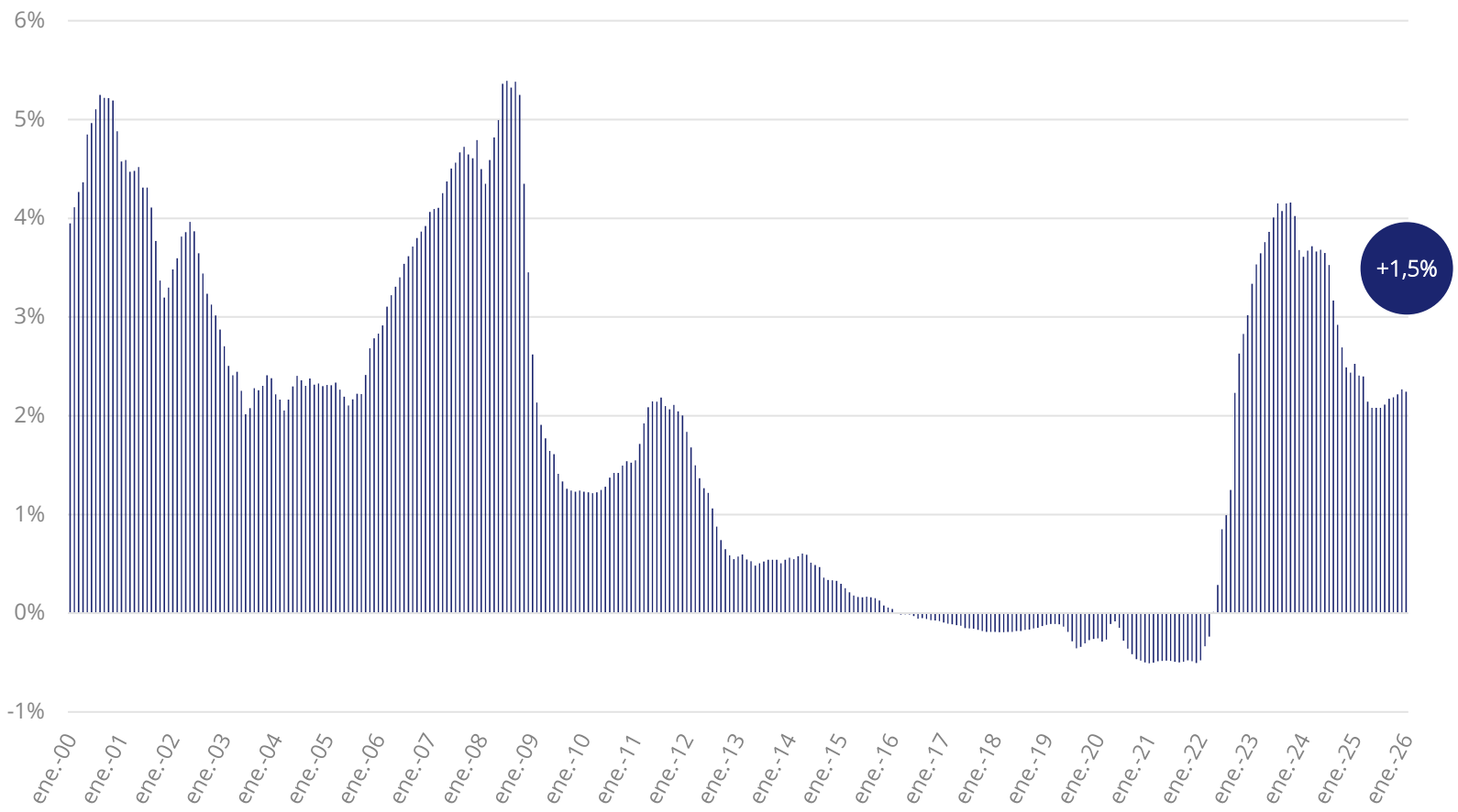
Sirve como suelo sobre el que construir el resto de las rentabilidades



Fuente: Bloomberg

Coste de financiación a l/p

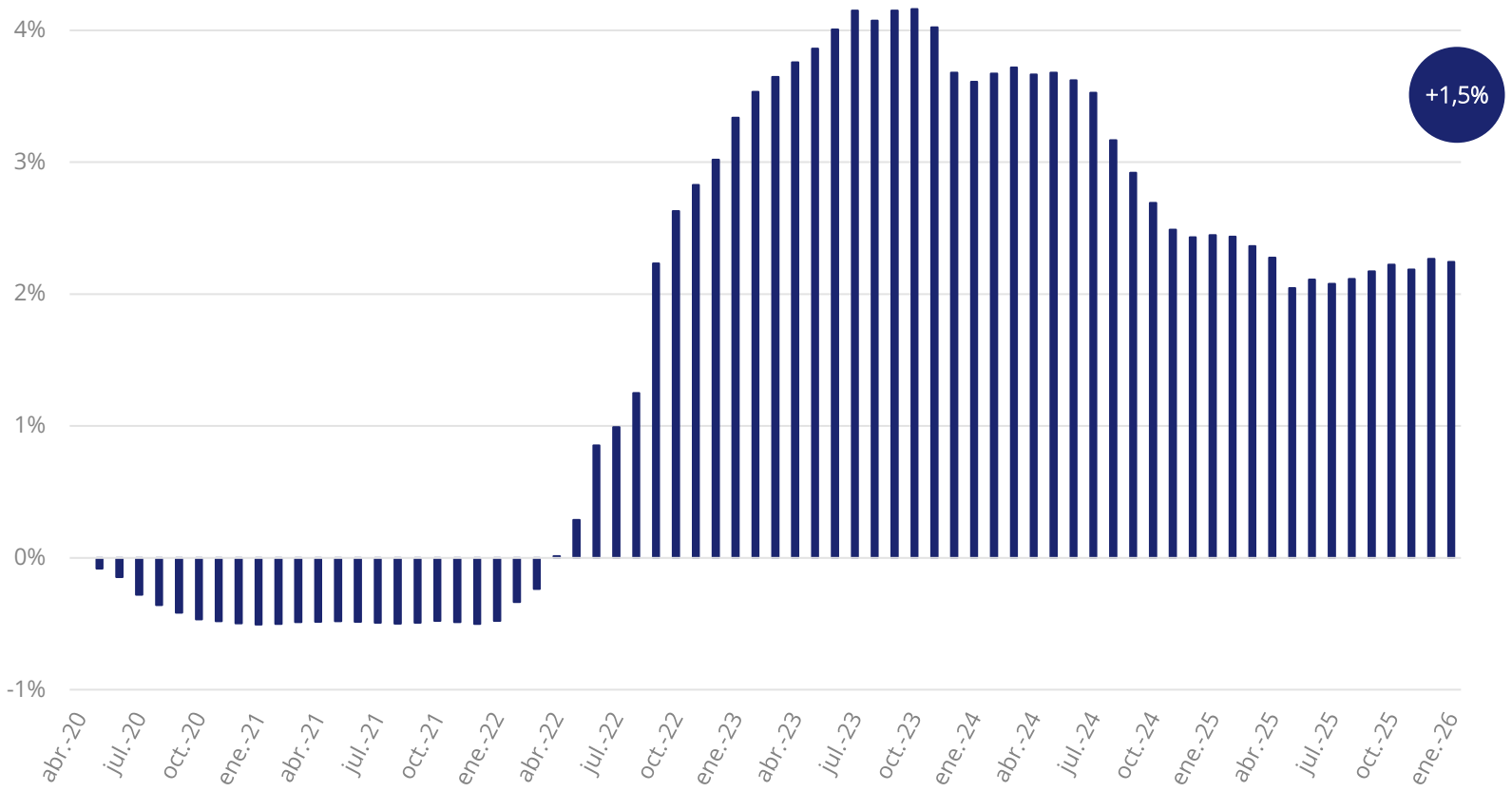
Euribor 12 meses desde el año 2000. Los años 2012 a 2021 son una anomalía



Fuente: BdE

Coste de financiación reciente

Euribor 12 meses en su evolución desde 2020, disparándose para luego ajustarse a tasas razonables en términos históricos



Fuente: BdE

Índice

Análisis macroeconómico y por tipología de activos

01 Macroeconómico

02 Residencial

03 Oficinas

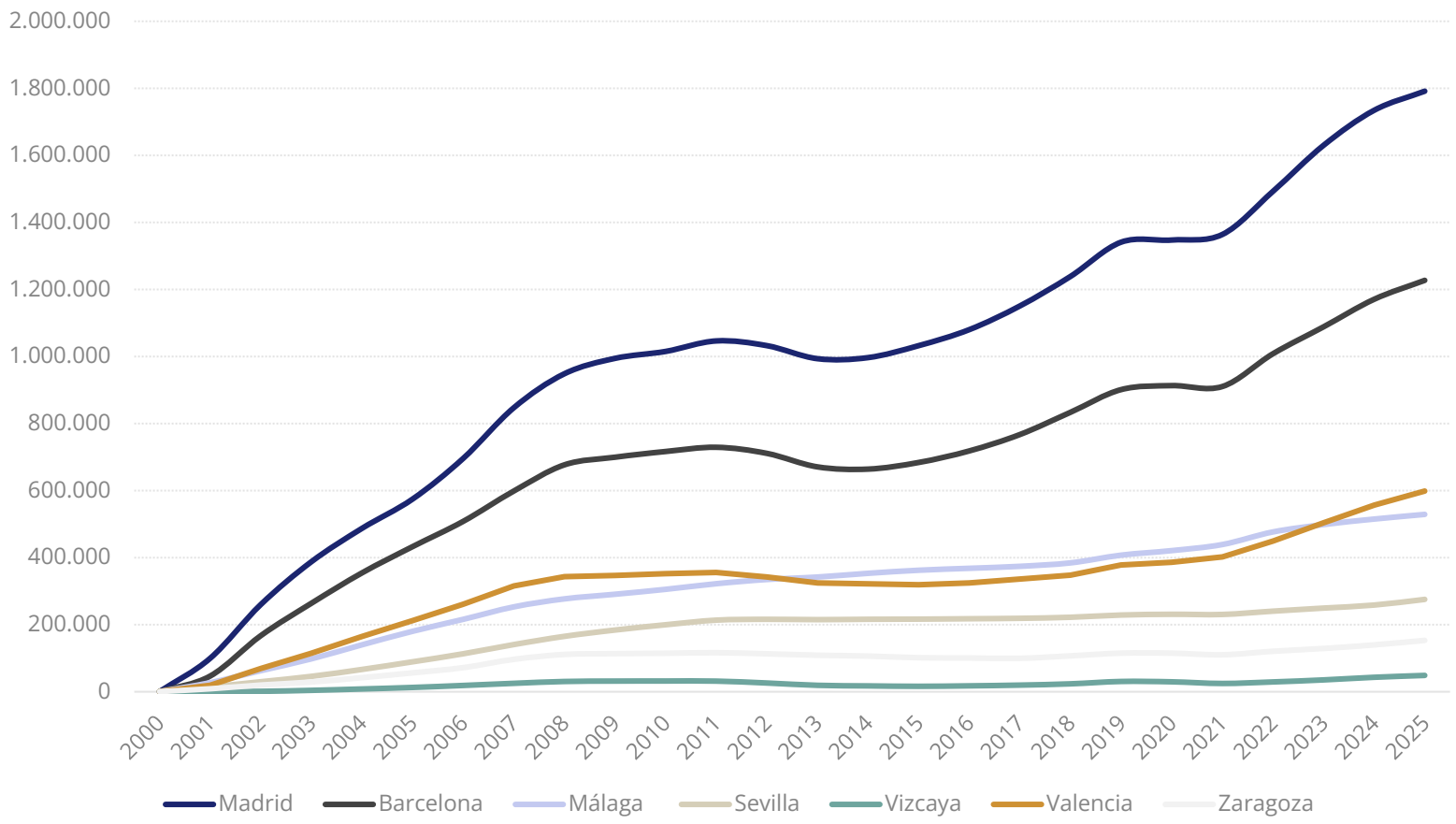
04 Comercial

05 Industrial

06 Hoteles

¿Dónde ha crecido la población?

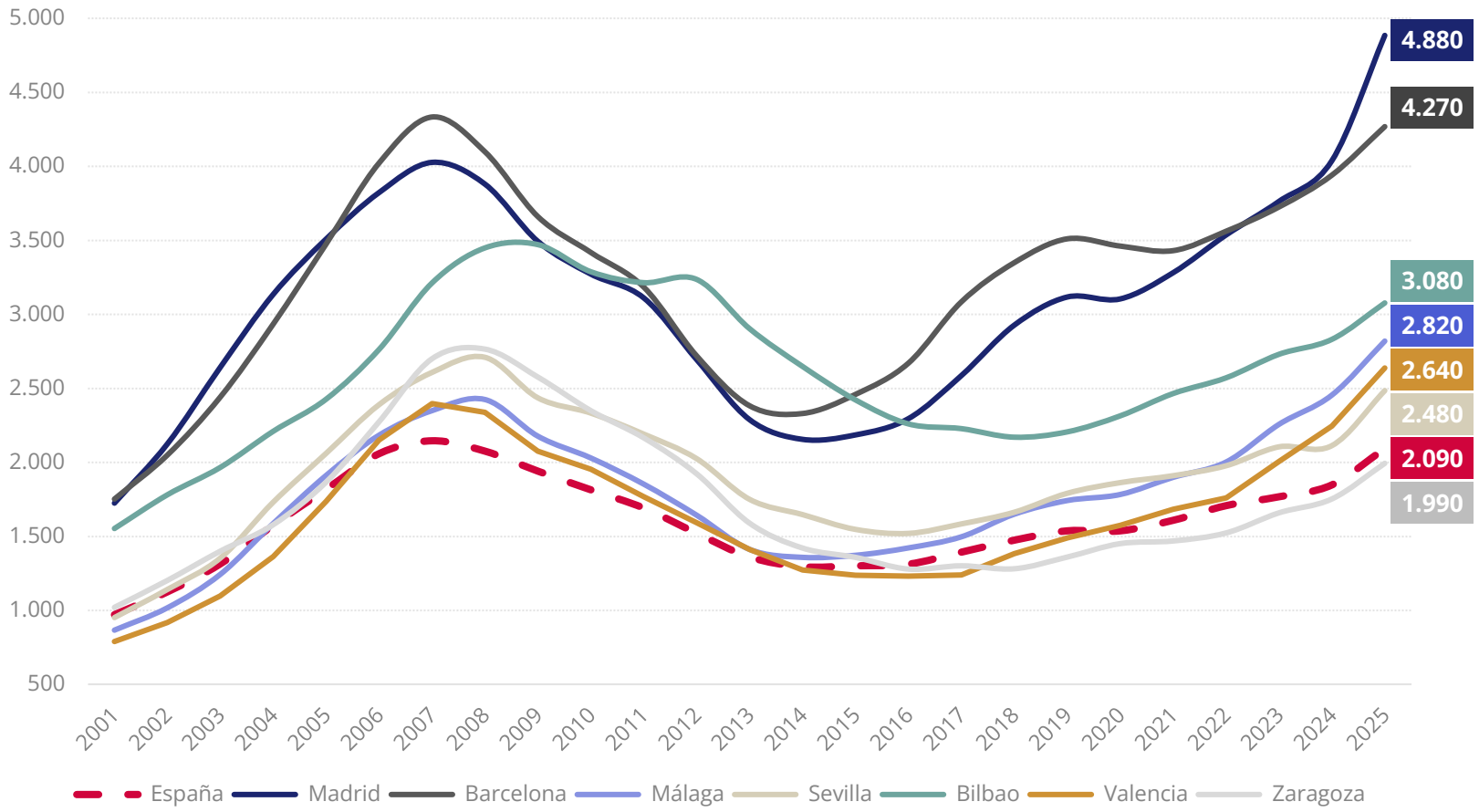
Crecimiento poblacional en algunas de las principales provincias españolas



Fuente: Abante a partir de INE

Precio de las casas

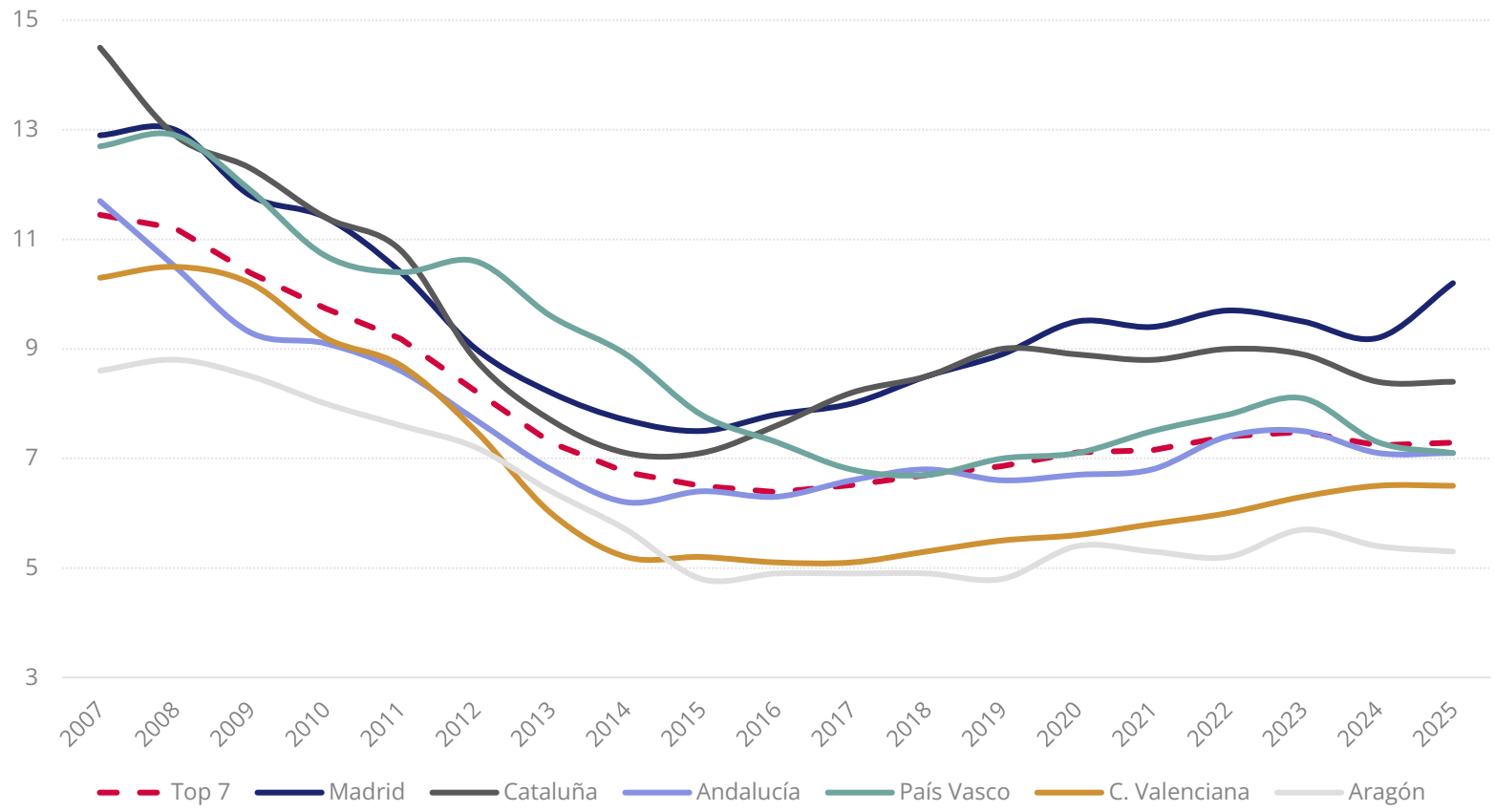
Euros por m² en algunas de las principales ciudades españolas, nominal...



Fuente: Abante a partir de TINSA

Tasa de esfuerzo para comprar

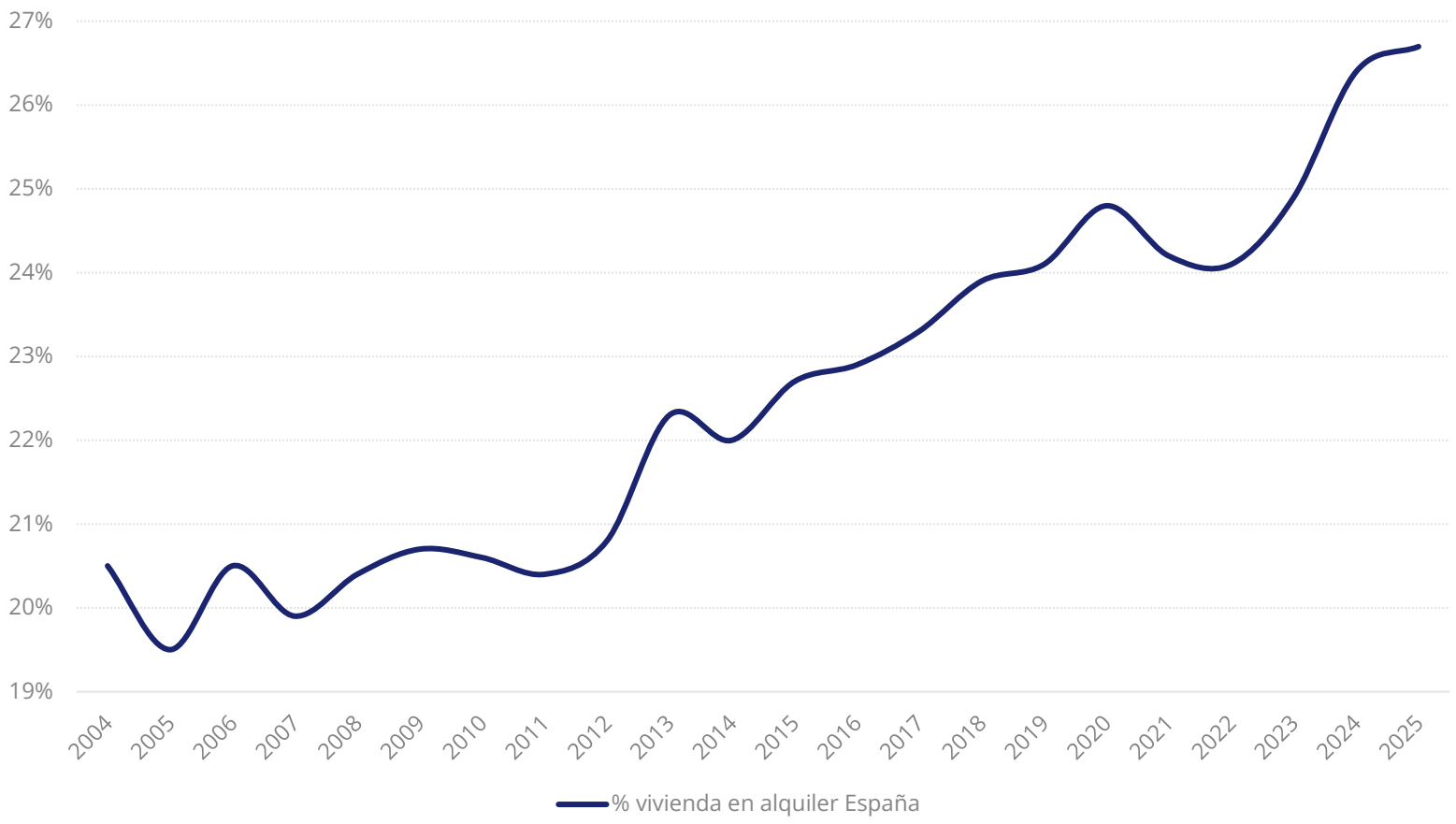
Inversión en años de sueldo, que debe hacer una persona para adquirir una vivienda (provincias)



Fuente: Abante a partir de ST

Vivienda en alquiler

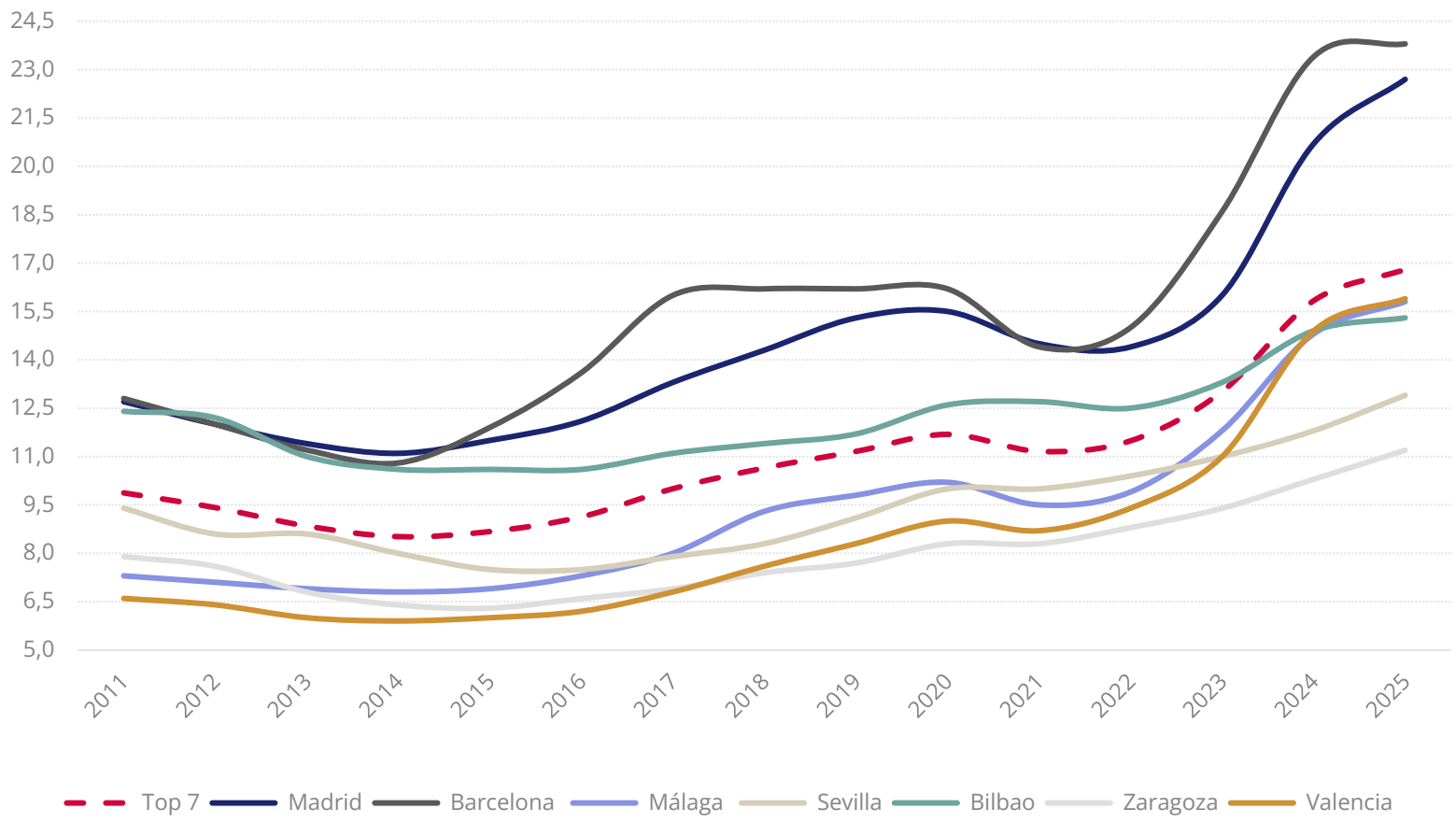
Porcentaje de viviendas en alquiler vs viviendas en propiedad



Fuente: Abante a partir de INE

Precio de los alquileres

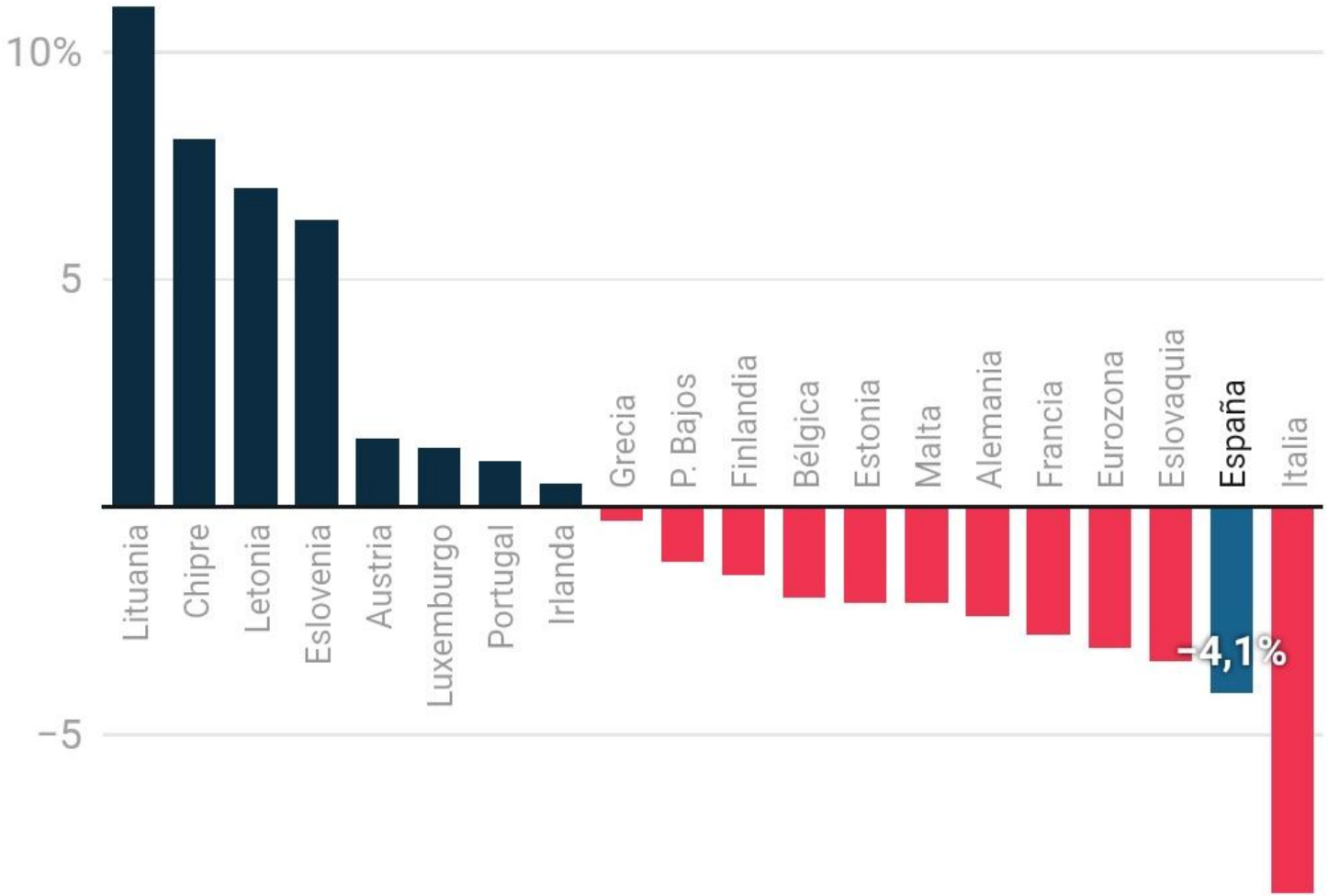
Euros por m² al mes de alquiler en algunas de las principales ciudades españolas



Fuente: Abante a partir de idealista

Los salarios en España desde la pandemia

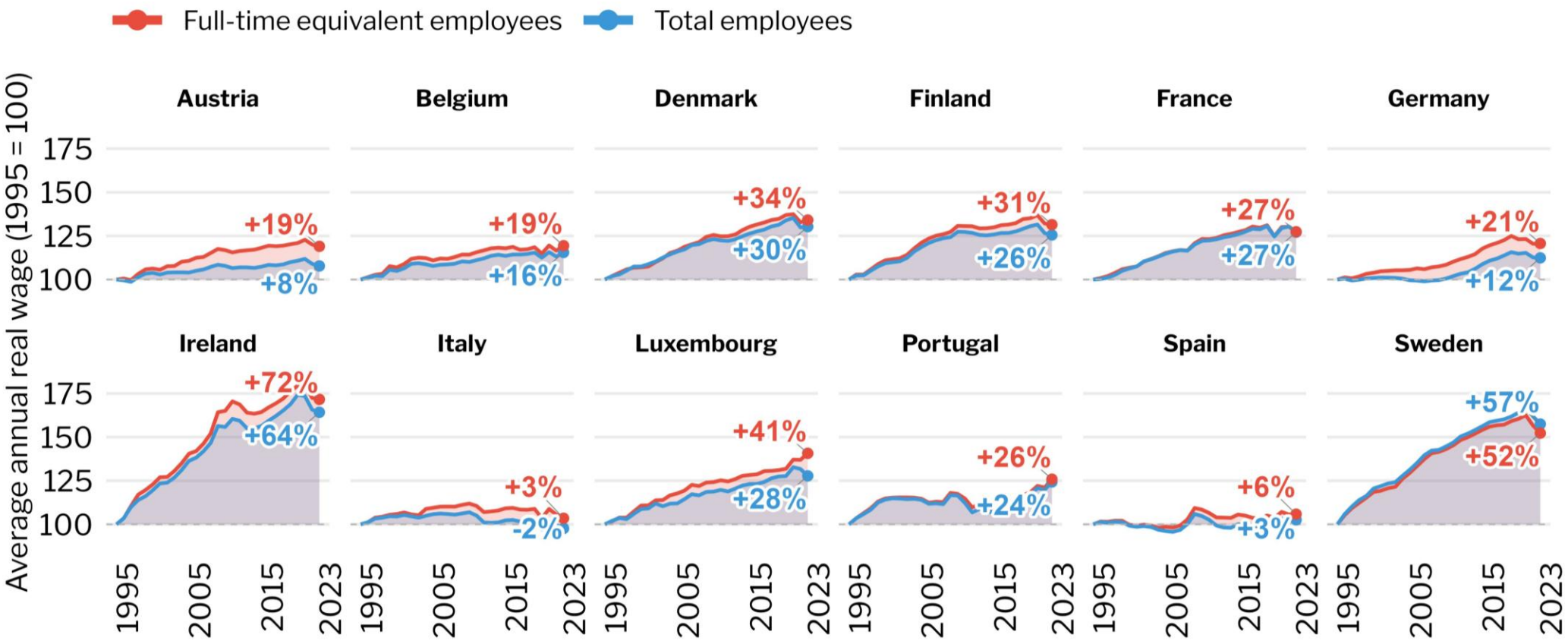
Variación del salario por hora real, deflactado con IPC armonizado, entre los años 2021 y 2025



Fuente: El Confidencial a partir de Eurostat

Los salarios en España en 28 años

Variación del salario real, deflactado con IPC, del Euro15 1995-2023. Tanto total como en empleados a tiempo completo equivalentes

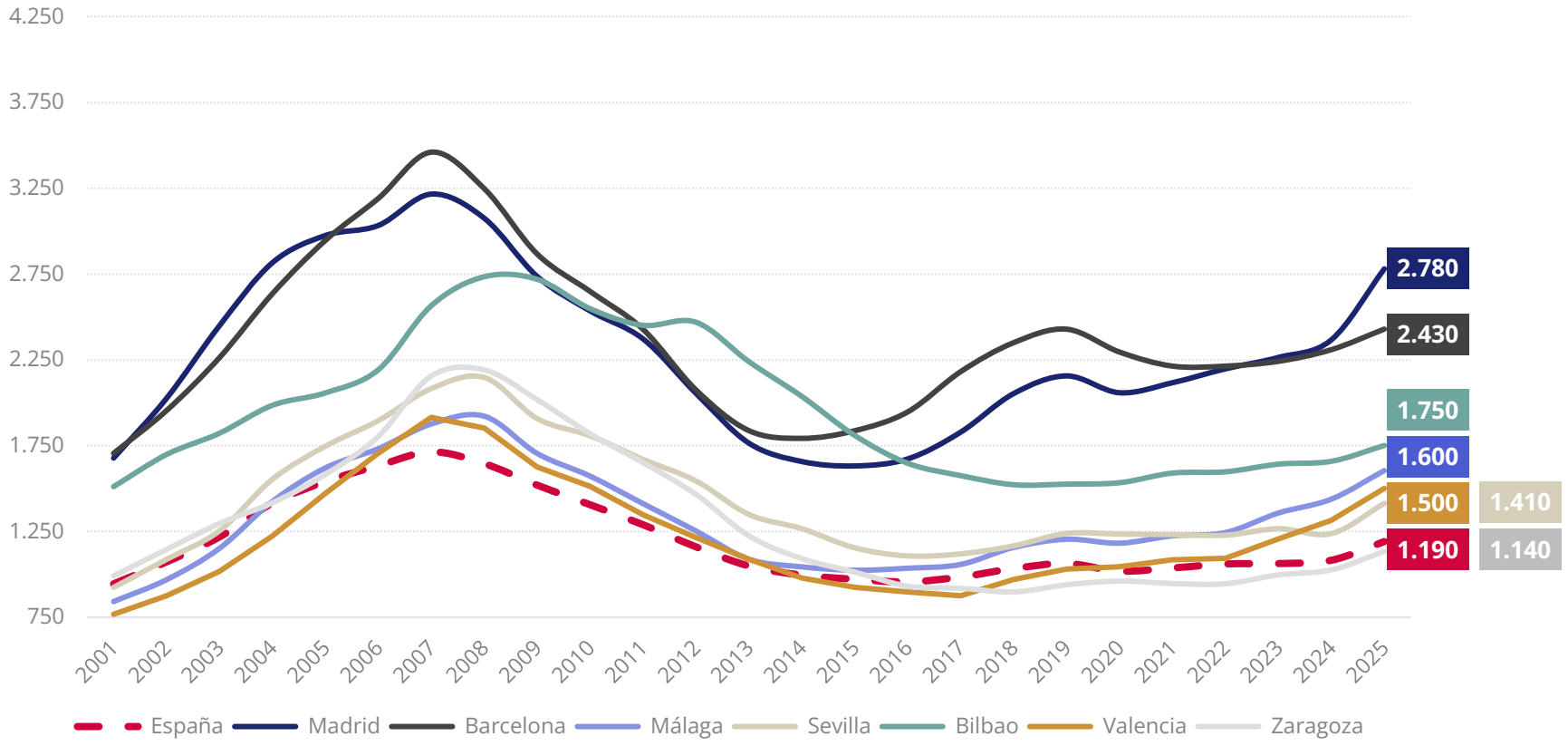


Data: Eurostat (nama_10_gdp, nama_10_pe, nama_10_fte) and author's calculations | **Plot:** @pablogguz_ | **Notes:** Average annual real wage calculated by deflating wages and salaries (D11) using household and NPISH final consumption expenditure (P31_S14_S15). Total (domestic) employees from D11/SAL_DC ratio. Full-time equivalent employees from nama_10_fte series.

Fuente: Eurostat

Deflactando también los precios como los salarios

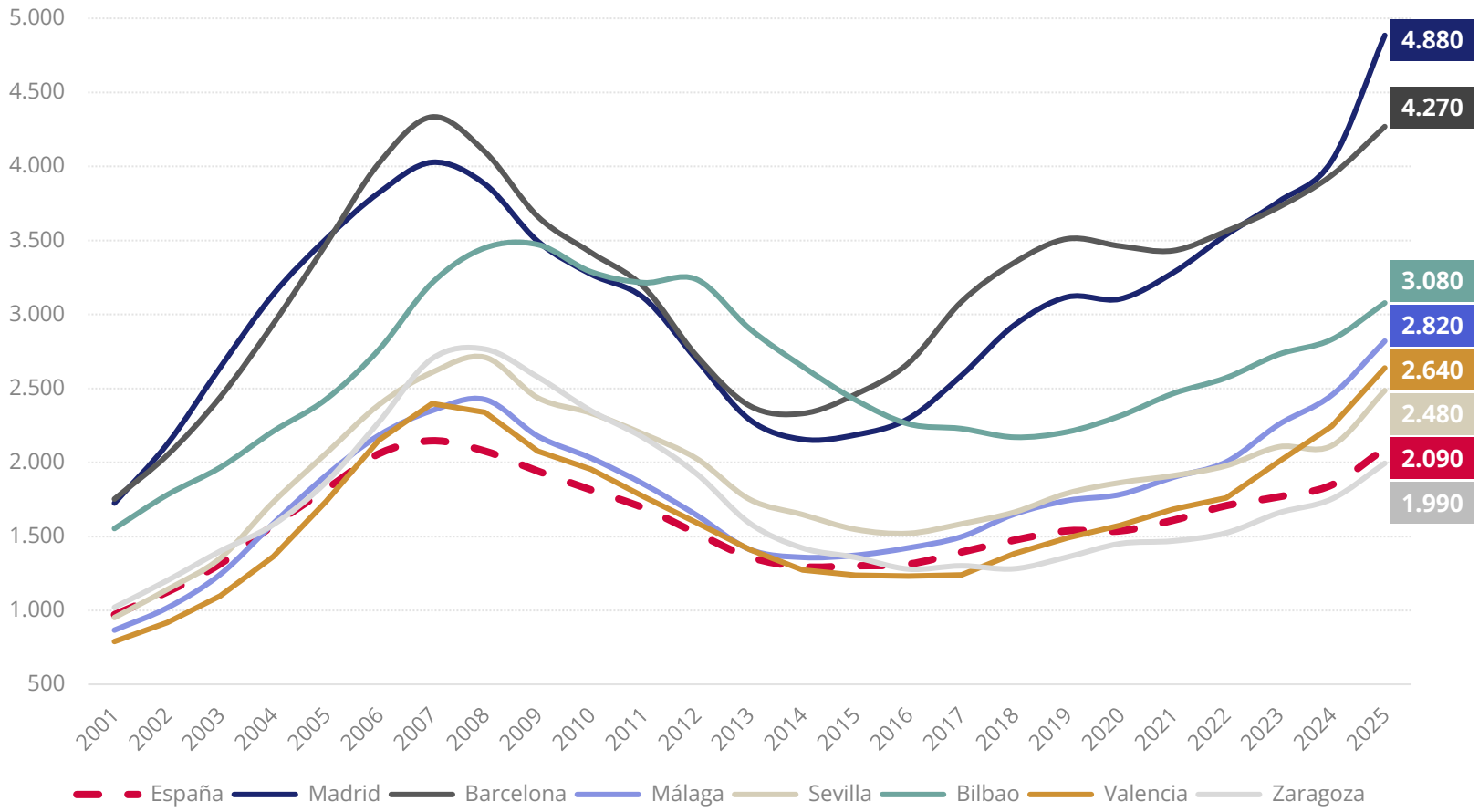
Años 2001 a 2025



Fuente: Abante a partir de TINSA

Llama la atención la comparación

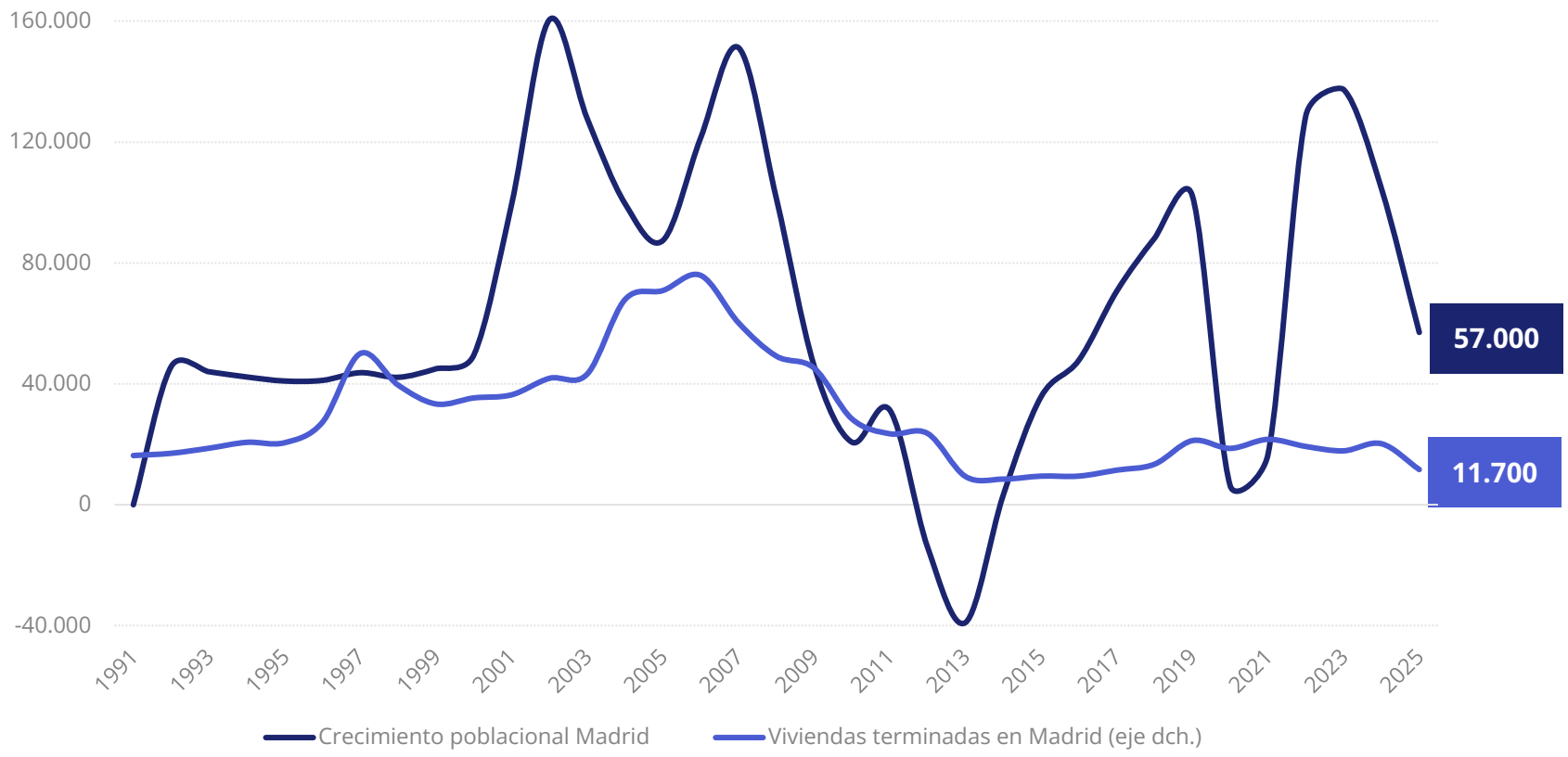
Euros por m² en algunas de las principales ciudades españolas, nominal...



Fuente: Abante a partir de TINSA

Madrid

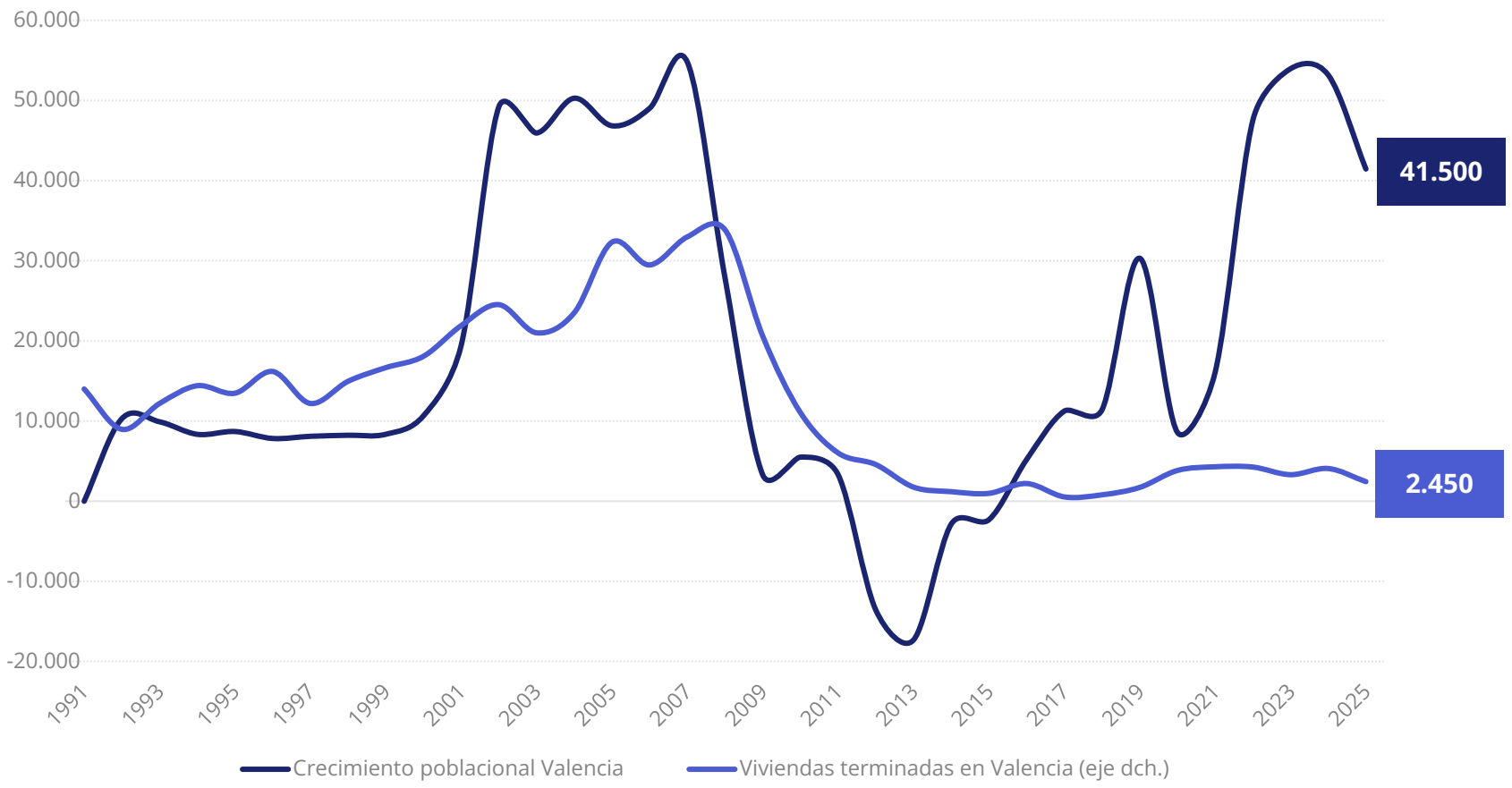
Crecimiento poblacional y casas terminadas en la provincia



Fuente: Abante a partir del Ministerio de Vivienda

Valencia

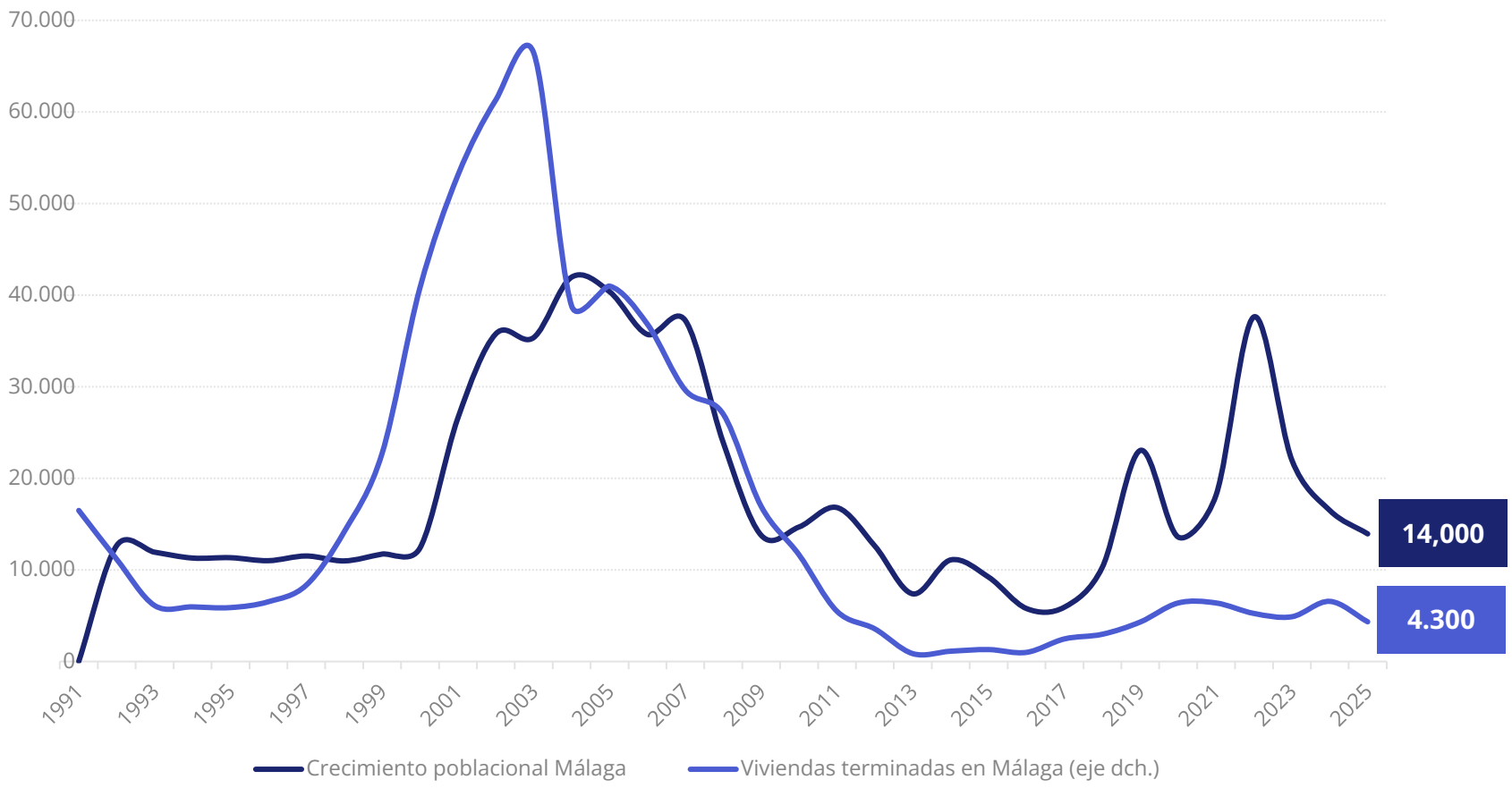
Crecimiento poblacional y casas terminadas en la provincia



Fuente: Abante a partir del Ministerio de Vivienda

Málaga

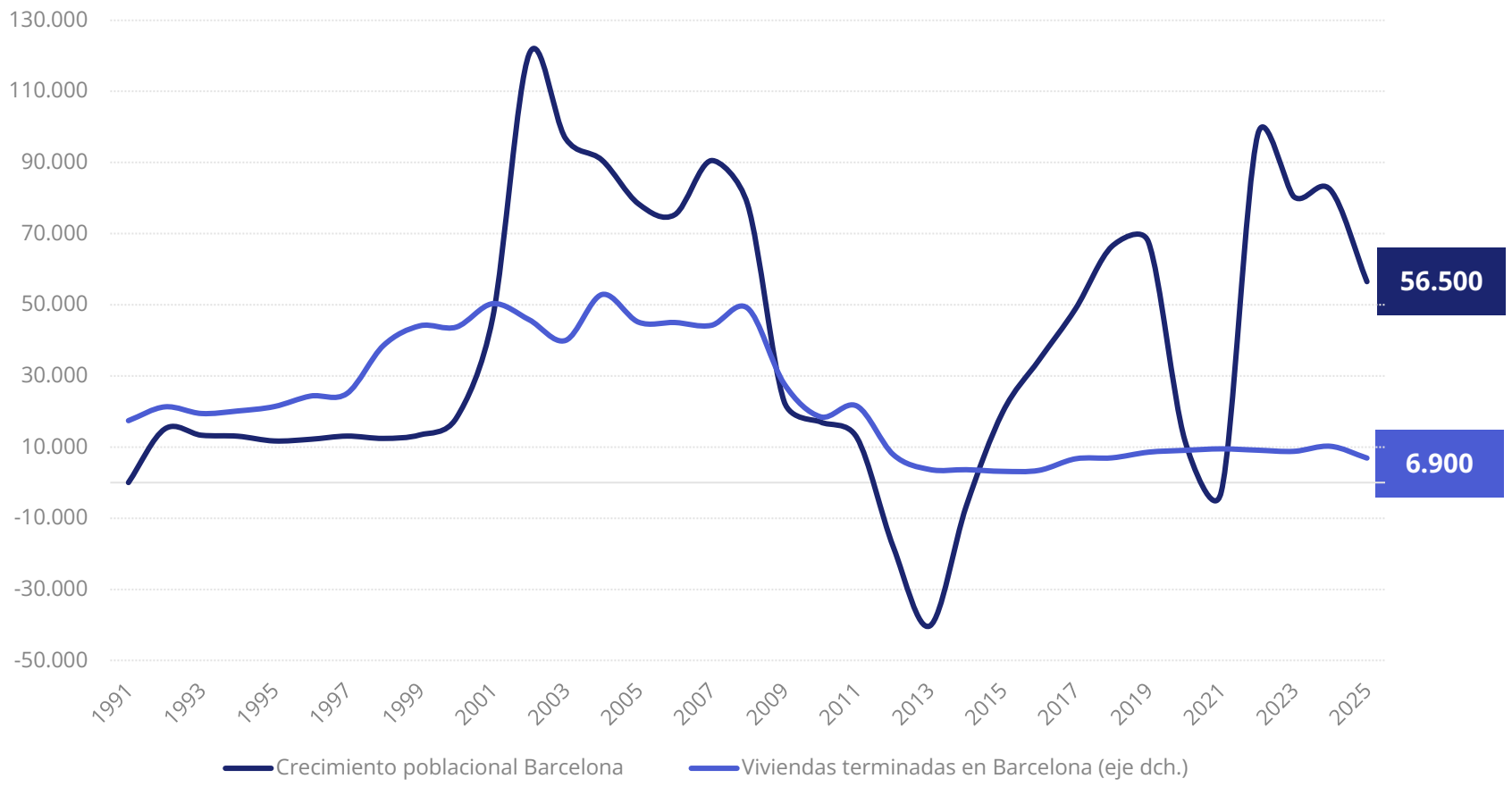
Crecimiento poblacional y casas terminadas en la provincia



Fuente: Abante a partir del Ministerio de Vivienda

Barcelona

El foco político no está aquí, sorprendentemente, sino en castigar a los “especuladores” y combatir los pisos turísticos



Fuente: Abante a partir del Ministerio de Vivienda

Retos del sector promotor

El foco político no está aquí, sorprendentemente, sino en castigar a los “especuladores” y combatir los pisos turísticos

10 a 15

años para producir suelo finalista

Consecuencia:
Precio del suelo disparado,
erosionando el margen promotor

Infraestructuras de comunicación

Complejidad regulatoria

Inseguridad jurídica

Lentitud burocrática

Propiedad fragmentada

Falta de financiación para urbanización

Cambios políticos

Impugnaciones de planeamiento

Normativas obsoletas

Residencial alternativo

Flex, coliving, senior living, residencias de estudiantes y de ancianos

- Las buenas comunicaciones y servicios de Madrid, unidos a la **escasez de oferta** y a los precios elevados en el centro, han contribuido a que la zona metropolitana experimente un fuerte **incremento de población**. Estos usos residenciales en alquiler se han visto favorecidos por dinámicas socio-demográficas que están empujando la **demanda** de alojamiento en todas sus modalidades en los principales mercados españoles.
- El precio medio del alquiler ha aumentado, de media, un +9,7% respecto al año anterior.
- A cierre de 2025, la inversión en Living en España suma 4.094 M€. Por tipologías, residencias de estudiantes concentra 1.924 M€ (47%), promoción para alquiler 1.228 M€ (30%) y Flex Living 696 M€ (17%). Madrid es la ciudad con **mayor incremento** de número de **habitantes** censados (704.000) en los últimos 10 años, seguido de Barcelona (474.000).
- La rentabilidad de los activos residenciales de larga estancia en ubicaciones *prime* se sitúa entorno al 3%, lo que provoca escasez de operaciones de producto acabado.
- La rentabilidades de los usos alternativos como flex, coliving, residencias de estudiantes y de ancianos varía mucho, pero las rentabilidades están claramente por encima debido al riesgo gestor y a destinarse a nichos de mercado mucho más estrechos que el residencial de largo plazo. La horquilla de rentabilidades por alquiler oscila entre el 5% y el 7%.

Fuente: Colliers/Savills

Índice

Análisis macroeconómico y por tipología de activos

01 Macroeconómico

02 Residencial

03 Oficinas

04 Comercial

05 Industrial

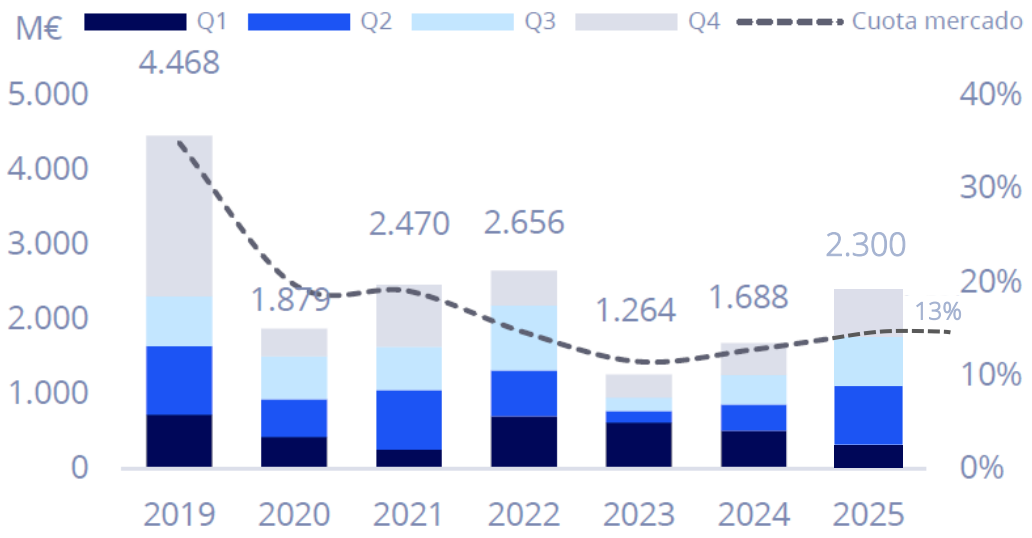
06 Hoteles

Oficinas

Mercado nacional - Fuerte demanda en distrito centro de negocios

- Los principales demandantes son el sector financiero, tecnológico y las firmas de servicios profesionales.
- El avance de las rentas prime dependerá de la **calidad del inmueble, ubicación y exclusividad**.
- La contratación de **espacios flexibles** ya alcanza un 15% del total de la superficie contratada, recuperando los niveles previos a la pandemia. Pero aún lejos del 30% de algunas estimaciones hechas antes de la pandemia.
- La **inversión** en oficinas en Madrid y Barcelona ha superado los 2.300 M€ en 2025, lo que supone un **aumento anual** del 38%. El 40% de la misma proviene de socimis, el 30% de family offices y el 30% restante de fondos de inversión. Repartidos todos ellos en un 81% capital nacional y 19% internacional.
- Ambas ciudades, Madrid y Barcelona, suman el 97% de la inversión total en este uso. Es decir, los mercados de Bilbao, Valencia o Málaga no tienen demanda
- Destaca la **preferencia por producto estabilizado** frente a edificios a rehabilitar.
- La constante **destrucción de stock** para transformar oficinas prime en residencial de lujo o aspiracional en Madrid y, en menor medida, en Barcelona, refuerza la tesis de inversión en este tipo de activos en ubicaciones céntricas de ambas ciudades.

Volumen de inversión en oficinas

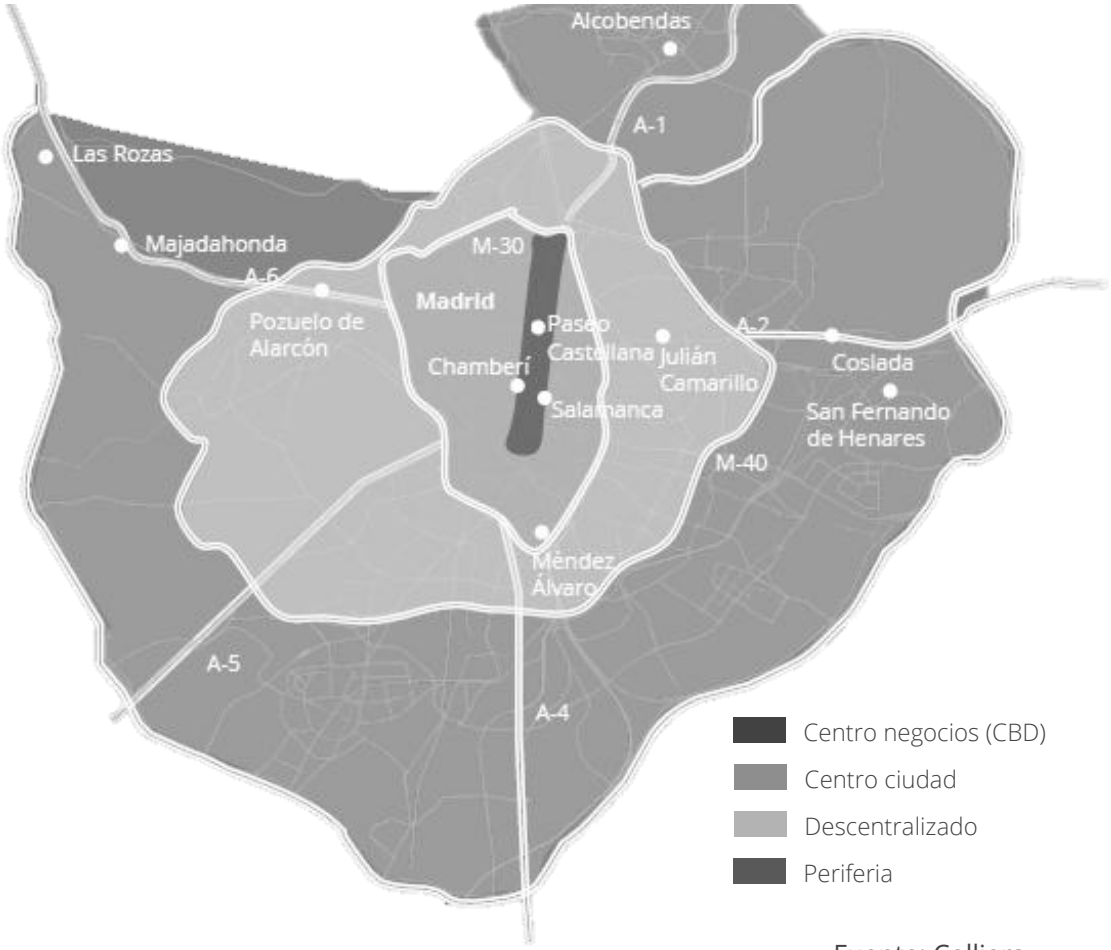


Fuente: Colliers

Oficinas

Madrid - Fuerte demanda en distrito centro de negocios

- Centro de negocios (CBD): gran fortaleza de la demanda de alquiler enfocada a espacios de calidad por los que se paga entre 30 y 40 euros por m² al mes, más gastos. Las ocupaciones son del 97%, de media. La demanda inversora para ese tipo de oficinas conduce las rentabilidades al rango del 4% al 4,5% neto.
- Centro ciudad: también gran fortaleza de la demanda de alquiler que busca buena ubicación, aunque acepta menor calidad, a cambio de pagar entre 20 y 30 euros por m² al mes, más gastos. Las ocupaciones son del 97%, de media. La demanda inversora para ese tipo de oficinas conduce las rentabilidades al rango del 4,5% al 5% neto.
- Descentralizado: la demanda es débil y las rentas se mueven en un rango de 10 a 15 euros por m² al mes, más gastos. Las ocupaciones están entre el 85% y el 95%. La demanda inversora para ese tipo de oficinas conduce las rentabilidades al rango del 5,5% al 6,5% neto.
- Periferia: las rentas están en un rango de 7 a 10 euros por m² al mes, más gastos. Unas rentas estancadas (y no en caída) gracias a contribuciones de capital de los propietarios que, de no producirse, supondrían negociaciones a la baja en renta o mayores desocupaciones, las cuales se mueven entre el 10% y el 20%. La demanda inversora para ese tipo de oficinas es escasa y hay pocas referencias, pero no parece aconsejable invertir por debajo del 6,5% al 7% neto.

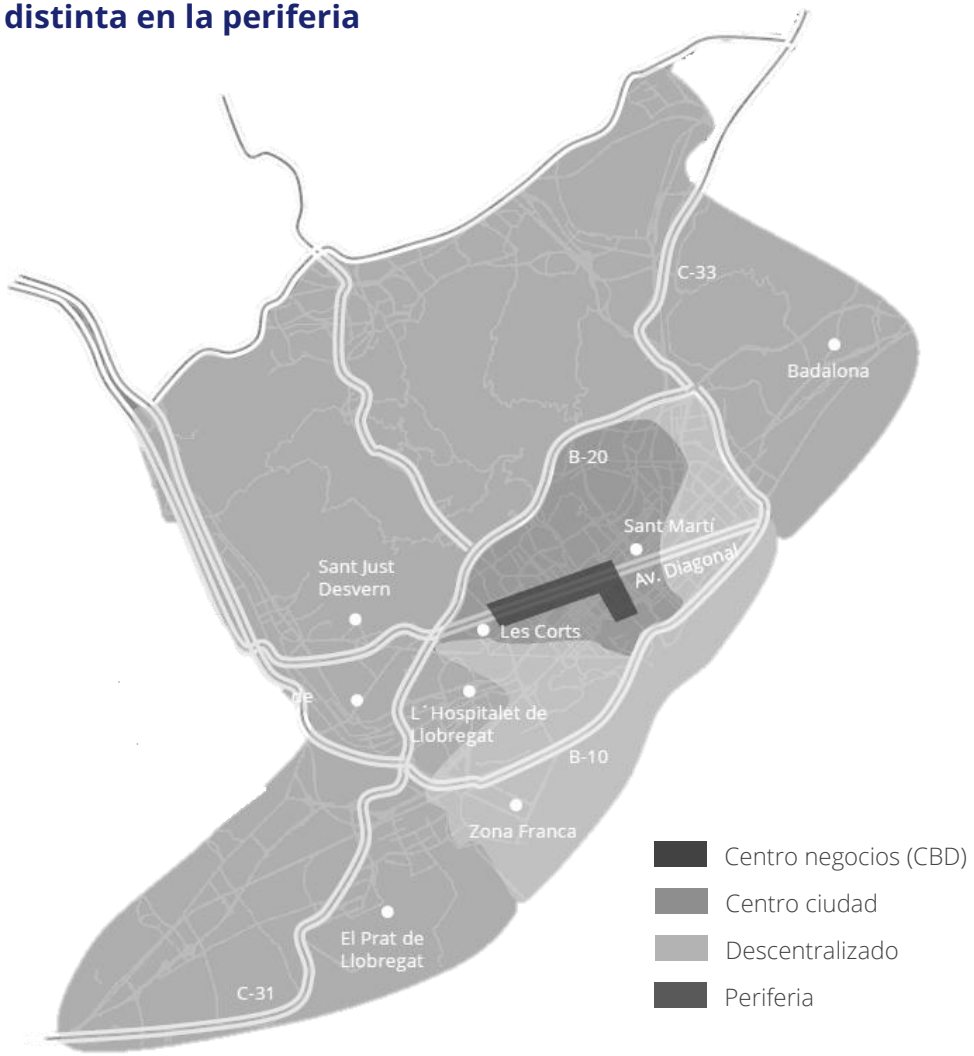


Fuente: Colliers

Oficinas

Barcelona - Fuerte demanda en distrito centro de negocios y una realidad muy distinta en la periferia

- Centro de negocios (CBD): fuerte demanda de alquiler enfocada a espacios de calidad por los que se paga entre entorno a 30 euros por m² al mes, más gastos. Las ocupaciones son del 98%, de media. La demanda inversora para ese tipo de oficinas conduce las rentabilidades al rango del 4,25% al 4,75% neto.
- Centro ciudad: también gran fortaleza de la demanda de alquiler que busca buena ubicación, aunque acepta menor calidad, a cambio de pagar entre 20 y 22 euros por m² al mes, más gastos. Las ocupaciones son del 95%, de media. La demanda inversora para ese tipo de oficinas conduce las rentabilidades al rango del 4,75% al 5,5% neto.
- Descentralizado: menor demanda con las rentas en un rango amplio de 15 a 25 euros por m² al mes, más gastos, debido a la morfología de la ciudad. Las ocupaciones también varían mucho, entre el 85% y el 90%. La demanda inversora para ese tipo de oficinas conduce las rentabilidades al rango del 5,5% al 6,5% neto.
- En periferia las rentas están en un rango de 10 a 12 euros por m² al mes, más gastos. Unas rentas estancadas en ese rango (y no en caída) gracias a contribuciones de capital de los propietarios que, de no producirse, supondrían negociaciones a la baja en renta o mayores desocupaciones, las cuales se mueven entorno al 20%. La demanda inversora para ese tipo de oficinas es escasa y hay pocas referencias, pero no parece aconsejable invertir por debajo del 7% neto.



Fuente: Colliers

Índice

Análisis macroeconómico y por tipología de activos

01 Macroeconómico

02 Residencial

03 Oficinas

04 Comercial

05 Industrial

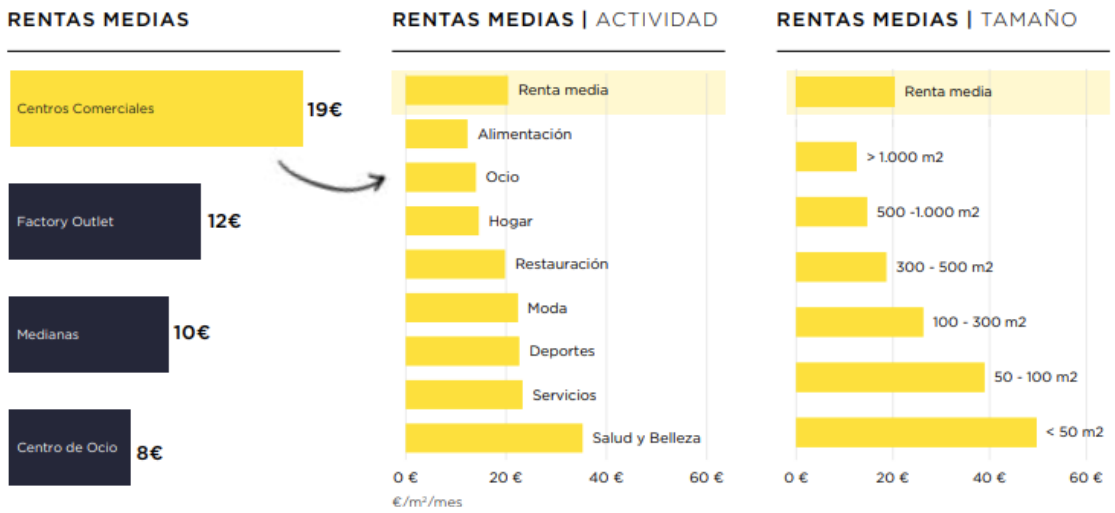
06 Hoteles

Comercial

Tras unos años de incertidumbre, el interés inversor ha regresado empujado por los fundamentales

- Las **rentas *prime*** de locales en calle se mantienen estables y en **niveles altos**: alrededor de 260 €/m²/mes en Madrid (Preciados) y 265 €/m²/mes en Barcelona (Portal de l'Àngel).
- La demanda se concentra en **ubicaciones** y unidades de mayor **calidad** en los **ejes más consolidados** y se espera que la actividad siga firme en estas localizaciones, con ocupaciones selectivas por parte de los *retailers*.
- La diferencia de niveles de renta entre formatos es clara: mientras el *high street* prime se sitúa entre 160–265 €/m²/mes, las rentas medias en centros comerciales se mueven en 16–19 €/m²/mes y en parques de medianas alrededor de 8–10 €/m²/mes.
- El **interés inversor sigue fuerte**: a cierre de 2025 se han transaccionado 2.500 M€ en retail, manteniendo los niveles de 2024. Los centros comerciales lideraron el volumen con 1.475 M€, seguidos por *high street* (525 M€), parques de medianas y supermercados (alrededor de 350 M€ y 125 M€, respectivamente). En centros comerciales, los fondos de inversión dominaron el lado comprador; en ***high street***, el **inversor privado** acaparó la mayor parte del volumen.
- Las **rentabilidades *prime*** cerraron 2025 estables: 3,5% al 4% en *High Street*, 5,9% a 6,5% en centros comerciales y 5,7% a 6,4% en parques de medianas. Con fundamentales sólidos y mejora del sentimiento, el escenario base apunta a estabilidad con sesgo a compresión selectiva en activos prime muy cualificados.

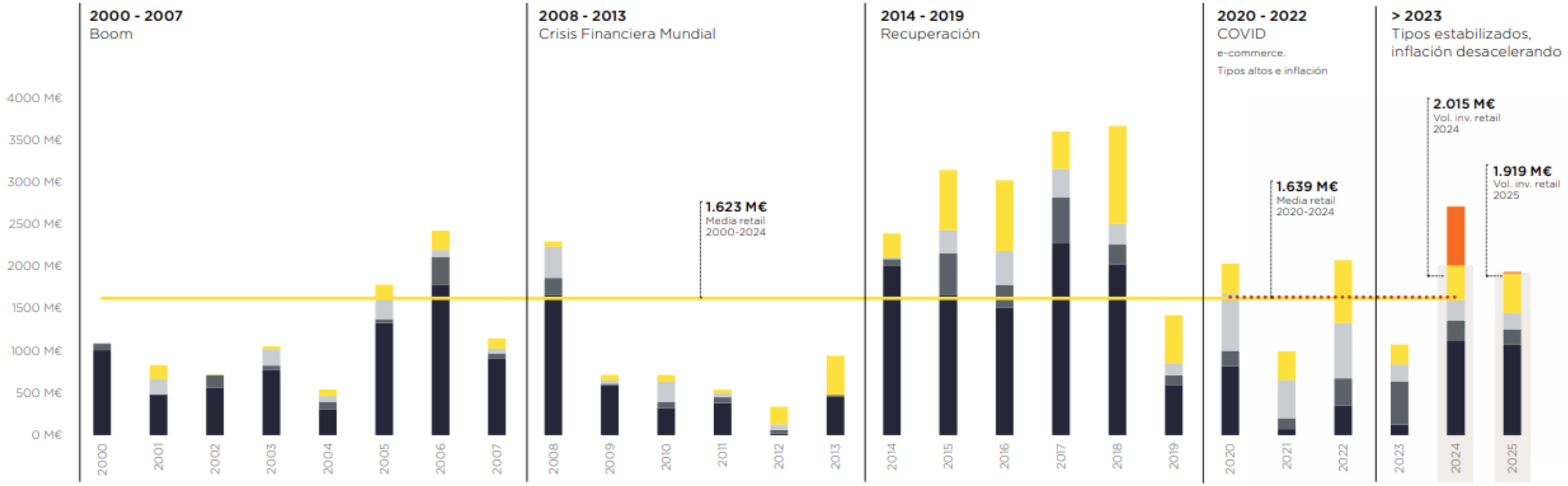
Rentas medias



Fuente: Colliers/Savills

Comercial

Evolución de la inversión en Retail desde el año 2000 hasta el 3T de 2025



Fuente: Savills

Índice

Análisis macroeconómico y por tipología de activos

01 Macroeconómico

02 Residencial

03 Oficinas

04 Comercial

05 Industrial

06 Hoteles

Industrial y logístico

El producto de calidad tiene rentabilidades escasas y el resto de las opciones requieren un acercamiento con cautela por su fuerte dispersión

- La renta prime en Madrid ha experimentado un incremento del 8,5%, nivel más alto (7,5 €) desde 2009, al igual que en ha pasado en Barcelona (9,25 €). Sigue habiendo fuerte demanda de naves de calidad.
- El año 2025 ha cerrado con una inversión total de 1.670 M€ (en línea con 2024), alejándose del récord alcanzado en 2022 de 2.877 M€.
- El producto Core + lidera la inversión, suponiendo el 78% del total de las operaciones. Los fondos de inversión y SOCIMIS continúan siendo los más activos, concentrando el 85% del total transaccionado.
- Se contraen las rentabilidades *prime*. El cambio de tendencia como consecuencia de la subida de los tipos de interés, aumento de los costes de financiación y el progresivo incremento de la rentabilidad del bono a 10 años, ha generado una contracción de *yields*.
- Así, las rentabilidades *prime* se sitúan en un 4,85% en Madrid y 4,60% en Barcelona. Este dato supone una caída de 30 y 50 puntos básicos en la comparativa anual, respectivamente. Se espera que las rentabilidades se mantengan en esos niveles.
- La rentabilidad de naves de segunda categoría se mueven en rango entre el 5,4% y el 6,4%.
- En el segmento de naves industriales, la disparidad es elevadísima y puede oscilar desde el 6% hasta el 8%.

Evolución de la inversión en € y cuota de mercado

Inversión por ubicación 2025

Fuente: Colliers/Savills

Índice

Análisis macroeconómico y por tipología de activos

01 Macroeconómico

02 Residencial

03 Oficinas

04 Comercial

05 Industrial

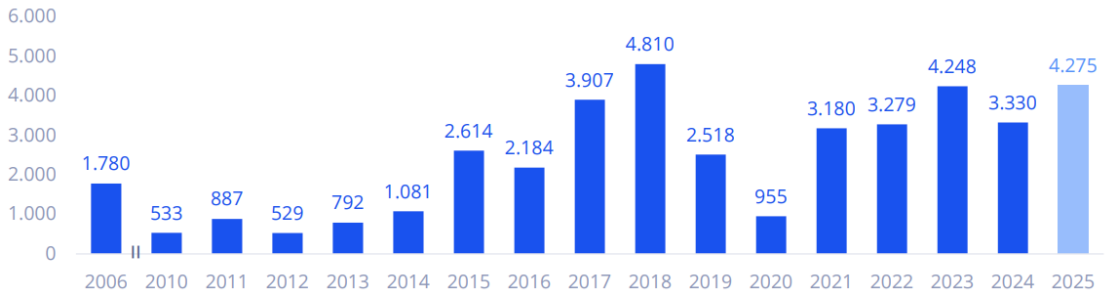
06 Hoteles

Hoteles

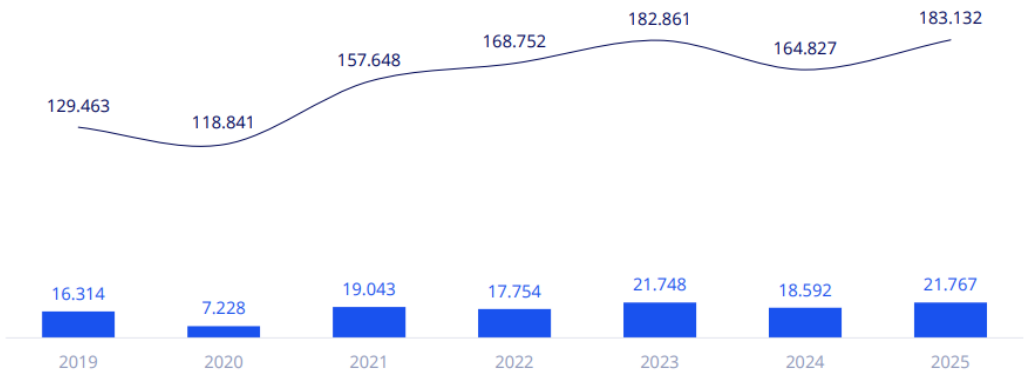
Uno de los activos más evidentes en España, pero con riesgos en la materialización de la inversión

- El mercado hotelero español consolida su fortaleza con una inversión de **4.275 M€** en el 2025, un **+28% interanual** y el **segundo mejor registro histórico**. Se han transaccionado 194 **activos,** sumando **24.800 habitaciones**.
- **Canarias** se sitúa como líder absoluto, concentrando el **24%** del total (1.039 M€) gracias a la venta del Mare Nostrum Resort (430 M€), la mayor operación hotelera individual registrada en España. Le siguen Barcelona con 712 M€, Baleares con 464 M€ y Madrid, que desciende a 376 M€ por falta de producto disponible.
- La inversión se concentra en hoteles de **4 y 5 estrellas**, que representan el **65% del volumen total**, con un **precio medio de 183.000 € por habitación**. Predomina el capital nacional (63%).
- Las perspectivas para el 2026 son optimistas: se espera superar los 3.000 M€, con operaciones ya en pipeline por más de 2.000 millones de euros y apoyado por la solidez del turismo internacional, el reposicionamiento de activos y la madurez del mercado. España seguirá siendo un destino clave para la inversión hotelera, tanto en segmentos vacacionales como urbanos.

Evolución del volumen total de inversión hotelera 2006 - 2025 (M€)



Evolución del precio medio por hab. (€/hab.) y nº de hab. transaccionadas:



Fuente: Colliers/Savills

Glosario

Anexo II

GAV €: valor bruto de los activos. Vitruvio obtiene este dato de la valoración de los inmuebles que realiza la consultora Savills España. En el caso de producirse adquisiciones o desinversiones a lo largo del semestre, se incluyen en el cálculo del GAV por su precio de compraventa.

NAV €: valor neto de los activos, que se calcula como el valor bruto, más las inversiones financieras y el activo corriente, menos el pasivo corriente, ajustes contables y deuda a largo plazo.

Valor Liquidativo €: tiene como objetivo representar el valor de la empresa para los accionistas en una venta ordenada del negocio. Parte del NAV y, adicionalmente, se descuentan los impuestos diferidos.

NAV por acción y Valor Liquidativo por acción: NAV dividido por el número de acciones en circulación (excluyendo la autocartera). Valor liquidativo dividido por el número de acciones en circulación (excluyendo autocartera).

Importe de deuda: saldo vivo con entidades de crédito. A fecha de publicación del informe, este importe no se encuentra auditado.

Coste medio de la deuda: tipo de interés efectivo de cada préstamo ponderado por su peso, entre la deuda viva total.

Apalancamiento %: deuda bancaria de la compañía, menos tesorería, dividida entre la valoración (Deuda neta/GAV).

Peso % por uso: valor bruto de los activos de cada uso entre el valor bruto total de los activos (GAV uso/GAV total).

GRI €: renta bruta de alquiler, calculada como el alquiler mensual, más los gastos a cargo del inquilino (recuperables).

Rentabilidad media (GRI Yield %): renta bruta de alquiler, dividida entre valoración (GRI/GAV)., tanto por usos como de forma global.

Ocupación %: calculada como las rentas brutas actuales entre la suma de las rentas brutas objetivo de los activos vacíos y las rentas brutas actuales, excluyendo los inmuebles en rehabilitación (GRI actual/GRI potencial ex-rehabilitación).

Crecimiento de rentas, *ceteris paribus:* calculado como la variación interanual (1, 2 y 3 años) de las rentas, incluyendo en el cálculo solo aquellas rentas existentes en ambos periodos. De esta manera, se aíslan los crecimientos en rentas por nuevas adquisiciones o desinversiones, así como otras variables que puedan distorsionar el resultado.

Dividendo objetivo: El Consejo de Vitruvio acuerda a principios del año el importe del dividendo objetivo a repartir en el ejercicio, en cuatro pagos iguales. Los importes abonados tienen la naturaleza de dividendos a cuenta y, en caso de superar el beneficio del ejercicio, devolución de prima de emisión.

Rotación de accionistas/equity: volumen de negociación en euros sobre la capitalización bursátil desde la salida a cotizar en BME Growth.

Difusión accionarial: el porcentaje total de acciones en circulación excluyendo la participación de aquellos accionistas que ostentan más del 5% del capital. En el caso de Vitruvio, solo hay un accionista que cuenta con más del 5%.

Rentabilidad acumulada desde el inicio: variación del NAV por acción desde el 30 de junio de 2014 hasta el inicio de cotización en julio de 2016, más la variación de la acción desde entonces hasta la fecha indicada en el informe, incluyendo las distribuciones al accionista de dividendos y prima desde el inicio.

Rentabilidad anualizada desde el inicio: variación del NAV por acción desde la fundación de la compañía hasta su inicio de cotización, más la variación de la acción desde el inicio de cotización hasta la fecha actual, incluyendo las distribuciones de dividendos al accionista desde sus inicios, todo ello en base anual.

Inflación general española: datos publicados por el INE.

VITRUVIO

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ECONÓMICO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de la sociedad VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A. formulan las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2025, y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 165.

Madrid, a 19 de marzo de 2026

D. Joaquín López-Chicheri	D. Pablo Uriarte
Dª. Sandra Daza	Dª. Marta Campello
D. Jesús Martínez-Cabrera	D. Juan Acero-Riesgo
Dª. María Sanchiz	D. Manuel Cereijo
D. Tomás Hurtado	D. Basilio Rueda Martín

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

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

Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

Forvis Mazars Auditores, S.L.P. Domicilio Social: C/ Diputació, 260 - 08007 Barcelona
Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111, Inscripción 1ª, N.I.F. B-61622262
Inscrita con el número S1189 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)

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

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** (la Sociedad Dominante) **y sus sociedades dependientes** (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

El activo del balance consolidado del Grupo al 31 de diciembre de 2025 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del activo no corriente por importe de 269.411 miles de euros. Tal y como se indica en las Notas 2.2 y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, el Grupo lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando el trabajo de tasadores externos independientes para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos inmobiliarios, bien mediante la estimación de su valor razonable o bien mediante la estimación de su valor en uso. Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 87,1% del total activo consolidado del Grupo a dicha fecha, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores de la Sociedad Dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

Madrid, 20 de marzo de 2026

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.
ROAC Nº S1189

Este informe se corresponde con el sello distintivo n.º 01/26/01621 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

_____
Manuel Pablo Mayoral
Nº ROAC 20.128

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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2025	31.12.2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**280.709.705,02**	**153.806.402,88**
I. Inmovilizado intangible	**5**	**6.296.927,71**	**1.672.380,14**
2. Concesiones		1.311.065,10	1.428.923,63
4. Fondo de comercio		4.985.862,61	243.456,51
III. Inversiones inmobiliarias	**6**	**269.410.955,20**	**146.571.411,09**
1. Terrenos		171.576.285,94	107.354.785,48
2. Construcciones		96.327.598,24	38.934.396,75
3. Inversiones inmobiliarias en curso		1.507.071,02	282.228,86
V. Inversiones financieras a largo plazo	**7**	**4.803.712,71**	**5.562.611,65**
1. Instrumentos de patrimonio		600.000,00	600.000,00
2. Créditos a empresas		854.974,46	966.474,86
4. Derivados	10	92.551,40	278.094,57
5. Otros activos financieros		3.256.186,85	3.718.042,22
VI. Activos por impuesto diferido	**13**	**198.109,40**	**-**
B) ACTIVO CORRIENTE		**28.606.328,17**	**20.563.722,01**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**7**	**1.570.755,56**	**433.063,64**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.168.929,86	353.616,85
3. Deudores varios		131.919,44	79.446,79
5. Activos por impuesto corriente	13	37.626,57	-
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	232.279,69	-
V. Inversiones financieras a corto plazo	**7**	**21.440.600,92**	**570.274,36**
1. Instrumentos de patrimonio		18.655.045,37	85.593,54
2. Créditos a empresas		1.413.181,52	126.181,52
5. Otros activos financieros		1.372.374,03	358.499,30
VI. Periodificaciones a corto plazo		**183.946,90**	**1.470,67**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8**	**5.411.024,79**	**19.558.913,34**
1. Tesorería		5.411.024,79	19.558.913,34
TOTAL ACTIVO (A + B)		**309.316.033,19**	**174.370.124,89**

PASIVO	Notas	31.12.2025	31.12.2024
A) PATRIMONIO NETO		**204.943.012,21**	**111.078.270,01**
A-1) Fondos propios	**9**	**204.284.831,78**	**110.183.747,70**
I. Capital		**148.999.950,00**	**92.038.290,00**
1. Capital escriturado		148.999.950,00	92.038.290,00
II. Prima de emisión		**44.430.800,62**	**13.465.599,79**
III. Reservas		**2.076.650,55**	**1.525.509,53**
1. Legal y estatutarias		1.894.190,12	1.461.254,60
2. Otras reservas		182.460,43	64.254,93
IV. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante)		**(206.142,29)**	**(217.512,00)**
VII. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	**3**	**10.714.965,06**	**4.405.591,83**
VIII. (Dividendo a cuenta)	**3**	**(1.731.392,16)**	**(1.033.731,45)**
A-2) Ajustes por cambios de valor	**10**	**92.551,40**	**278.094,57**
II. Operaciones de cobertura		**92.551,40**	**278.094,57**
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**11**	**565.629,03**	**616.427,74**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**95.274.778,84**	**53.886.051,66**
II Deudas a largo plazo	**12**	**84.005.244,68**	**50.437.326,11**
2. Deudas con entidades de crédito		80.886.879,85	48.219.356,80
5. Otros pasivos financieros		3.118.364,83	2.217.969,31
IV. Pasivos por impuesto diferido	**13**	**11.107.464,46**	**3.448.725,55**
V. Periodificaciones a largo plazo		**162.069,70**	**-**
C) PASIVO CORRIENTE		**9.098.242,14**	**9.405.803,22**
II. Provisiones a corto plazo		**5.850,77**	**-**
III. Deudas a corto plazo	**12**	**5.445.599,78**	**4.046.439,01**
2. Deudas con entidades de crédito		5.297.318,93	4.020.483,31
5. Otros pasivos financieros		148.280,85	25.955,70
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**12**	**3.646.791,59**	**5.359.364,21**
1. Proveedores		2.269.072,42	1.779.516,57
3. Acreedores varios		112.707,16	-
5. Pasivos por impuesto corriente	13	296.312,16	1.406.985,71
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	916.337,34	1.855.298,84
7. Anticipos de clientes		52.362,51	317.563,09
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**309.316.033,19**	**174.370.124,89**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	Notas	2.025	2.024
1. Importe neto de la cifra de negocios	**14 y 19**	**14.352.802,06**	**9.853.244,58**
a) Arrendamiento de inmuebles		14.352.802,06	9.853.244,58
5. Otros ingresos de explotación		**112.320,52**	**139.910,00**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		40.426,56	4.677,16
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	**11**	71.893,96	135.232,84
6. Gastos de personal		**(201.818,71)**	**(173.663,56)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(154.609,24)	(133.599,62)
b) Cargas sociales	**14**	(47.209,47)	(40.063,94)
7. Otros gastos de explotación		**(6.842.985,22)**	**(4.002.976,80)**
a) Servicios exteriores	**14**	(5.617.142,13)	(3.326.104,60)
b) Tributos		(1.094.422,80)	(524.592,61)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	**7**	(80.689,26)	(152.279,59)
d) Otros gastos de gestión corriente		(50.731,03)	-
8. Amortización del inmovilizado	**5 y 6**	**(1.879.305,60)**	**(1.362.259,76)**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**6**	**7.518.339,36**	**1.253.316,16**
a) Deterioros y pérdidas.		75.656,71	509.025,62
b) Resultados por enajenaciones y otras		7.442.682,65	744.290,54
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	**1**	**1.334,94**	**-**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**13.060.687,35**	**5.707.570,62**
14. Ingresos financieros	**7, 11 y 14**	**241.338,77**	**73.050,61**
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		5.552,09	-
a2) En terceros		5.552,09	-
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		235.786,68	73.050,61
b2) De terceros		235.786,68	73.050,61
15. Gastos financieros	**10, 12 y 14**	**(2.895.496,85)**	**(2.069.766,51)**
b) Por deudas con terceros		(2.895.496,85)	(2.069.766,51)
RESULTADO FINANCIERO		**(2.654.158,08)**	**(1.996.715,90)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**10.406.529,27**	**3.710.854,72**
20. Impuestos sobre beneficios	**13**	**308.435,79**	**694.737,11**
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		**10.714.965,06**	**4.405.591,83**
Resultado atribuido a la sociedad dominante		**10.714.965,06**	**4.405.591,83**
Resultado atribuido a socios externos		**-**	**-**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO	Notas	2.025	2.024
A) Resultado consolidado del ejercicio	3	10.714.965,06	4.405.591,83
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	10	7.683,28	19.292,67
III. Subvenciones, donaciones y legados	11	21.095,25	652.336,18
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		28.778,53	671.628,85
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			
VIII. Por coberturas de flujos de efectivo	10	(193.226,45)	(385.733,62)
IX. Subvenciones, donaciones y legados	11	(71.893,96)	(135.232,84)
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		(265.120,41)	(520.966,46)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A + B + C)	3	10.478.623,18	4.556.254,22
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante		10.478.623,18	4.556.254,22
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos		-	-

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio atribuible a la sociedad	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
A. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	92.038.290,00	14.499.251,70	1.163.303,02	(246.902,16)	3.367.448,79	(964.318,48)	644.535,52	99.324,40	110.600.932,79
I. Ingresos y gastos consolidados reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	4.405.591,83	-	(366.440,95)	517.103,34	4.556.254,22
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(1.033.651,91)	25.461,63	29.390,16	(3.030.703,91)	(69.412,97)	-	-	(4.078.917,00)
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. (-) Distribución de dividendos	-	(1.033.651,91)	-	-	(3.030.703,91)	(69.412,97)	-	-	(4.133.768,79)
5. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominente (netas)	-	-	25.461,63	29.390,16	-	-	-	-	54.851,79
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	336.744,88	-	(336.744,88)	-	-	-	-
B. SALDO, AL 3I DE DICIEMBRE DE 2024	92.038.290,00	13.465.599,79	1.525.509,53	(217.512,00)	4.405.591,83	(1.033.731,45)	278.094,57	616.427,74	111.078.270,01
C. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	92.038.290,00	13.465.599,79	1.525.509,53	(217.512,00)	4.405.591,83	(1.033.731,45)	278.094,57	616.427,74	111.078.270,01
I. Ingresos y gastos consolidados reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	10.714.965,06	-	(185.543,17)	(50.798,71)	10.478.623,18
II. Operaciones con socios o propietarios	56.961.660,00	30.965.200,83	41.968,89	11.369,71	(3.896.419,70)	(697.660,71)	-	-	83.386.119,02
1. Aumentos de capital	56.961.660,00	31.556.972,30	-	-	-	-	-	-	88.518.632,30
3. (-) Distribución de dividendos	-	(591.771,47)	-	-	(3.896.419,70)	(697.660,71)	-	-	(5.185.851,88)
5. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominente (netas)	-	-	41.968,89	11.369,71	-	-	-	-	53.338,60
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	509.172,13	-	(509.172,13)	-	-	-	-
D. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	148.999.950,00	44.430.800,62	2.076.650,55	(206.142,29)	10.714.965,06	(1.731.392,16)	92.551,40	565.629,03	204.943.012,21

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO	Notas	2.025	2.024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		**10.406.529,27**	**3.710.854,72**
2. Ajustes del resultado.		**(2.976.080,38)**	**2.122.706,25**
a) Amortización del inmovilizado (+).	**5 y 6**	1.879.305,60	1.362.259,76
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	**5, 6 y 7**	5.032,55	(356.746,03)
d) Imputación de subvenciones (-)	**11**	(71.893,96)	(135.232,84)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	**6**	(7.442.682,65)	(744.290,54)
g) Ingresos financieros (-).	**7, 11 y 14**	(241.338,77)	(73.050,61)
h) Gastos financieros (+).	**10, 12 y 14**	2.895.496,85	2.069.766,51
3. Cambios en el capital corriente. *Diferencia N - N-1*		**(4.189.303,91)**	**3.448.724,08**
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	**7**	(550.337,05)	346.978,60
c) Otros activos corrientes (+/-).	**7**	(174.854,58)	(1.470,67)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	**12**	(3.238.319,32)	3.103.216,15
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		(225.792,96)	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		**(4.061.434,10)**	**(1.993.567,57)**
a) Pagos de intereses (-).	**10, 12 y 14**	(2.770.432,44)	(1.991.609,97)
b) Cobros de dividendos (+).		5.552,09	-
c) Cobros de intereses (+).	**7, 11 y 14**	166.334,85	42.405,86
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+).	**13**	(1.462.888,60)	(44.363,46)
e) Otros pagos (cobros) (-/+).			
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4+)		**(820.289,12)**	**7.288.717,48**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		**(76.102.103,21)**	**(24.818.141,52)**
a) Empresas del grupo y asociadas	**7**	(10.719.919,25)	-
f) Inversiones inmobiliarias.	**6**	(30.751.482,94)	(24.247.413,13)
g) Otros activos financieros.	**7**	(34.630.701,02)	(570.728,39)
7. Cobros por desinversiones (+).		**47.291.787,88**	**15.909.209,15**
f) Inversiones inmobiliarias.	**6**	25.707.415,60	14.759.771,85
g) Otros activos financieros.	**7**	16.594.899,76	1.149.437,30
h) Fusión	**1.3**	4.989.472,52	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		**(28.810.315,33)**	**(8.908.932,37)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		**9.480.986,95**	**54.851,79**
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.	**9**	9.406.553,10	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio de la sociedad dominante.	**9**	(395.567,40)	(63.437,44)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio de la sociedad dominante.	**9**	448.906,00	118.289,23
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	**11**	21.095,25	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		**11.187.580,83**	**12.971.327,05**
a) Emisión		33.513.490,26	17.685.505,90
2. Deudas con entidades de crédito (+).	**12**	33.513.490,26	17.104.353,23
4. Otras Deudas(+).	**12**	-	581.152,67
b) Devolución y amortización de		(22.325.909,43)	(4.714.178,85)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	**12**	(22.280.387,22)	(4.705.189,05)
3. Otras deudas (-).	**12**	(45.522,21)	(8.989,80)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		**(5.185.851,88)**	**(4.133.768,79)**
a) Dividendos (-).	**3**	(5.185.851,88)	(4.133.768,79)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11+)		**15.482.715,90**	**8.892.410,05**
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D+)		**(14.147.888,55)**	**7.272.195,16**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	**8**	**19.558.913,34**	**12.286.718,18**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	**8**	**5.411.024,79**	**19.558.913,34**

ÍNDICE

1. Actividad y sociedades del Grupo 7

1.1. Sociedad Dominante 7

1.2. Entidades dependientes 8

1.3. Combinaciones de negocio. 9

1.4. Régimen SOCIMI. 14

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas 16

2.1. Imagen fiel. 16

2.2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre. 17

2.3. Comparación de la información. 18

2.4. Cambios de criterios contables. 18

3. Aplicación de resultados 19

4. Normas de registro y valoración 21

4.1. Sociedades dependientes. 21

4.2. Inmovilizado intangible. 23

4.3. Inversiones inmobiliarias. 25

4.4. Instrumentos financieros. 27

4.5. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables 35

4.6. Impuestos sobre beneficios. 36

4.7. Ingresos y gastos. 38

4.8. Provisiones y contingencias. 39

4.9. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal. 40

4.10. Subvenciones, donaciones y legados recibidos. 40

4.11. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas. 40

4.12. Combinaciones de negocios. 41

4.13. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente 41

4.14. Información medioambiental. 42

4.15. Estado de flujos de efectivo consolidados. 42

4.16. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros. 43

5. Inmovilizado intangible.....45

6. Inversiones inmobiliarias 47

7. Activos financieros.....50

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. 54

9. Fondos propios 55

10. Ajustes por cambio de valor.....58

11. Subvenciones, donaciones y legados 59

12. Pasivos financieros 59

13. Situación fiscal 65

14. Ingresos y Gastos.....69

15. Administradores y alta dirección 70

16. Otra información 72

17. Información sobre medio ambiente 73

18. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio 73

19. Información segmentada.....74

20. Hechos posteriores. 74

21. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 75

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. Actividad y sociedades del Grupo

1.1. Sociedad Dominante

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

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

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

A 31 de diciembre de 2025, Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo Vitruvio (en adelante, el Grupo), formado por la sociedad dependiente Carte, S.L.U. (anteriormente denominada Marco Residencial, S.L.U. – cambio de denominación con fecha 30 de junio de 2025).

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.

b) Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar de distribución de beneficios.

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

d) Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC.

e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de

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

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

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

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

1.2. Entidades dependientes

De conformidad con los criterios del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, a continuación, se detalla la información relacionada con la sociedad dependiente que compone el Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como el método aplicado para su consolidación:

Sociedad	**País**	**Objeto social**	**Fecha de adquisición / constitución**	**Valor partic. (Euros)**	**% partic.**	**Método de consolidación**	**Auditada**
Carte, S.L.U. (anteriormente denominada Marco Residencial, S.L.U).	España	**(*)**	22/02/2024	13.571.613	100%	Global	No **(**)**

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

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

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

El ejercicio económico de la sociedad dependiente, al igual que el de la Sociedad Dominante, coincide con el año natural.

1.3. Combinaciones de negocio.

Adquisición de Carte, S.A.

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

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

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

La operación se acoge al Régimen Fiscal Especial previsto para la Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos y Canje de Valores, del Capítulo VII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, con motivo de la operación de fusión por absorción mencionada anteriormente.

El balance se la sociedad absorbida legal a 14 de enero de 2025 era el siguiente:

ACTIVO	14/01/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE	899.451,29
II. Inmovilizado material	-
III. Inversiones inmobiliarias	868.771,94
V. Inversiones financieras a largo plazo	30.679,35
B) ACTIVO CORRIENTE	393.225,45
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	34.501,07
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	358.724,38
TOTAL ACTIVO (A + B)	1.292.676,74

PASIVO	14/01/2025
A) PATRIMONIO NETO	802.500,18
A-1) Fondos propios	802.500,18
I. Capital	283.071,00
III. Reservas	1.406.750,02
VII. Resultado del ejercicio	7.740,91
VIII. (Dividendo a cuenta)	(895.061,75)
B) PASIVO NO CORRIENTE	80.105,43
II Deudas a largo plazo	80.105,43
C) PASIVO CORRIENTE	410.071,13
III. Deudas a corto plazo	17.185,79
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	392.885,34
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	1.292.676,74

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

Elementos	Euros
Inversiones inmobiliarias	7.518.000,00
Inversiones financieras a largo plazo	30.679,35
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	34.501,07
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	358.724,38
Deudas a largo plazo	(80.105,43)
Deudas a corto plazo	(17.185,79)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(392.885,34)
Valor razonable activos netos	**7.451.728,24**
Coste participación	(5.783.475,01)
Pasivo por impuesto diferido	(1.666.918,29)
Diferencia negativa (contra resultado)	**1.334,94**

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

Adquisición de Barajas Retail Parks, S.A.

Con fecha 14 de febrero de 2025 la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de la sociedad Barajas Retail Parks, S.A., sociedad tenedora del Parque Comercial Las Rejas, ubicado en el noreste de Madrid. El valor de la inversión ha sido de 9.602.388,53 euros.

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

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

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

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

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

Elementos	Euros
Inversiones inmobiliarias	14.341.000,00
Inversiones financieras a largo plazo	110.906,00
Activo por impuesto diferido	156.823,96
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	18.832,57
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	242.201,44
Deudas a largo plazo	(3.328.468,31)
Provisiones a corto plazo	(5.850,77)
Deudas a corto plazo	(474.589,09)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(1.277.083,11)
Valor razonable activos netos	**9.783.772,69**
Coste participación	(9.602.388,53)
Pasivo por impuesto diferido	(781.346,46)
Fondo de comercio	**(599.962,30)**

Adquisición de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

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

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

El balance de la sociedad adquirida a 9 de julio de 2025 era el siguiente:

ACTIVO	09/07/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE	45.700.060,29
II. Inmovilizado material	1.223,02
III. Inversiones inmobiliarias	45.389.091,56
V. Inversiones financieras a largo plazo	309.745,71
B) ACTIVO CORRIENTE	785.346,30
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	584.381,59
V. Inversiones financieras a corto plazo	-
VI. Periodificaciones a corto plazo.	7.621,65
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	193.343,06
TOTAL ACTIVO (A + B)	46.485.406,59

PASIVO	09/07/2025
A) PATRIMONIO NETO	25.832.776,96
A-1) Fondos propios	25.832.776,96
I. Capital	5.528.641,07
II. Prima de emisión	518.307,59
III. Reservas	18.921.115,77
IV. (Acciones y participaciones)	(50.412,80)
VII. Resultado del ejercicio	915.125,33
B) PASIVO NO CORRIENTE	18.948.102,74
II Deudas a largo plazo	18.752.429,23
IV. Pasivos por impuesto diferido	33.603,81
V. Periodificaciones a largo plazo	162.069,70
C) PASIVO CORRIENTE	1.704.526,89
III. Deudas a corto plazo	624.705,20
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	854.028,73
VI. Periodificaciones a corto plazo	225.792,96
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	46.485.406,59

El asiento de fusión realizado con fecha 9 de julio de 2025 se recoge en el siguiente cuadro:

Elementos	Euros
Inmovilizado material	1.223,02
Inversiones inmobiliarias	62.468.000,00
Inversiones financieras a largo plazo	309.745,71
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	584.381,59
Inversiones financieras a corto plazo	-
Periodificaciones a corto plazo	7.621,65
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	193.343,06
Deudas a largo plazo	(18.752.429,23)
Pasivos por impuesto diferido	(33.603,81)
Periodificaciones a largo plazo	(162.069,70)
Deudas a corto plazo	(624.705,20)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(854.028,73)
Periodificaciones a corto plazo de pasivo	(225.792,96)
Valor razonzable activos netos	**42.911.685,40**
Coste participación	(43.896.287,53)
Pasivo por impuesto diferido	-
Fondo de comercio	**(984.602,13)**

Adquisición de Polígono Garza 2000, S.L.

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

La fusión por absorción de Polígono Garza 2000, S.L. por la Sociedad Dominante, Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 31 de julio de 2025.

El balance de la sociedad adquirida a 9 de julio de 2025 era el siguiente:

ACTIVO	09/07/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE	2.482.819
III. Inversiones inmobiliarias	2.386.891
V. Inversiones financieras a largo plazo	95.928
B) ACTIVO CORRIENTE	1.551.878
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	87.526
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.464.352
TOTAL ACTIVO (A + B)	4.034.697

PASIVO	09/07/2025
A) PATRIMONIO NETO	3.760.639
A-1) Fondos propios	3.760.639
I. Capital	1.650.000
II. Prima de emisión	-
III. Reservas	517.609
V. Resultados de ejercicios anteriores	1.421.468
VII. Resultado del ejercicio	171.563
B) PASIVO NO CORRIENTE	109.906
II Deudas a largo plazo	109.906
C) PASIVO CORRIENTE	164.151
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	164.151
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	4.034.697

El asiento de fusión realizado con fecha 9 de julio de 2025 se recoge en el siguiente cuadro:

Elementos	Euros
Inversiones inmobiliarias	9.005.333,33
Inversiones financieras a largo plazo	95.927,66
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	87.525,91
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.464.352,13
Deudas a largo plazo	(109.906,07)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(164.151,38)
Valor razonable activos netos	**10.379.081,59**
Coste participación	(8.956.136,68)
Pasivo por impuesto diferido	(1.654.610,59)
Fondo de comercio	**(231.665,68)**

Adquisición de Alkigar, S.A.

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

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

El balance de la sociedad adquirida a 9 de julio de 2025 era el siguiente:

ACTIVO	09/07/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE	3.155.759
III. Inversiones inmobiliarias	2.984.534
V. Inversiones financieras a largo plazo	171.226
B) ACTIVO CORRIENTE	3.004.868
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	254.237
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.750.632
TOTAL ACTIVO (A + B)	6.160.628

PASIVO	09/07/2025
A) PATRIMONIO NETO	5.774.189
A-1) Fondos propios	5.774.189
I. Capital	369.622
III. Reservas	1.523.554
V. Resultados de ejercicios anteriores	3.964.923
VII. Resultado del ejercicio	(83.910)
B) PASIVO NO CORRIENTE	170.338
II Deudas a largo plazo	170.338
C) PASIVO CORRIENTE	216.101
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	216.101
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	6.160.628

El asiento de fusión realizado con fecha 9 de julio de 2025 se recoge en el siguiente cuadro:

Elementos	Euros
Inversiones inmobiliarias	19.565.666,67
Inversiones financieras a largo plazo	171.225,72
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	170.377,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.750.631,56
Activo por impuesto diferido	41.285,44
Deudas a largo plazo	(170.337,72)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(213.472,27)
Valor razonable activos netos	**22.315.376,39**
Coste participación	(21.152.875,89)
Pasivo por impuesto diferido	(4.145.284,03)
Fondo de comercio	**(2.982.783,52)**

1.4. Régimen SOCIMI.

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

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

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

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o Sistema Multilateral de Negociación español o en cualquier otro país con el que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
   - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
   - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo anual de distribución.

5. Obligación de Información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

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

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones o de alguno de los requisitos anteriores supondrá que la sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen

general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

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

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

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

2.1. Imagen fiel.

Las cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2025 y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, por el Real Decreto 1514/2007, el Real Decreto 1159/2010, por el que se aprueban las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, los Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, por los que se modifica el PGC de 2007, y la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), así como en la demás legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto y

de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo durante el periodo.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad del Grupo.
b) Precios recientes en propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

c) Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad Dominante encarga periódicamente a un experto externo la valoración independiente e individualizada de sus activos inmobiliarios. El resultado de esta valoración a 31 de diciembre de 2025 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 303.988.200 euros (a 31 de diciembre de 2024 el valor de la cartera ascendió a 167.975.000 euros).

Así mismo, la sociedad dependiente Carte, S.L.U. dispone de 71 fincas destinadas al alquiler, cuyo valor de tasación asciende a 24.577.000 euros (a 31 de diciembre de 2024 el valor de la cartera ascendió a 15.261.000 euros).

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

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

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

2.3. Comparación de la información.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Dominante presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y estado de flujos de efectivo consolidados, además de las cifras correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, las correspondientes al ejercicio anterior, realizadas ambas con idénticos principios contables.

2.4. Cambios de criterios contables.

Durante el período anual cerrado el 31 de diciembre de 2025 se han aplicado de forma uniforme los criterios contables aplicables a las sociedades que conforman el Grupo.

3. Aplicación de resultados

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

	2.025
Base de Reparto	
Beneficio (pérdida) del ejercicio	10.415.252,75
	10.415.252,75
Aplicación	
A reserva legal	1.041.525,28
A dividendos a cuenta	3.890.267,58
A dividendos	5.483.459,89
	10.415.252,75

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

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

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

Devolución prima de emisión

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la reunión celebrada el día 7 de julio de 2025 ha aprobado, con la autorización conferida por el acuerdo de la Junta de Accionistas de la

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

Dividendos a cuenta y dividendos a cargo del resultado

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

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

Así mismo, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la reunión celebrada el 23 de abril de 2025 ha acordado la distribución de un dividendo de 0,12 euros por acción, consistente en un importe de 0,0616 euros brutos por acción con cargo a la prima de emisión y un importe de 0,0583 euros brutos por acción con cargo al dividendo a cuenta del resultado de 2024. El importe total del dividendo pagado ascendió a 1.151.749,56 euros. Este dividendo a cuenta del ejercicio 2024 ha sido aplicado con la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2024 en la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de junio de 2025.

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

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

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

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

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

4. Normas de registro y valoración

4.1. Sociedades dependientes.

a) Adquisición de control

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

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

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

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

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

b) Métodos de consolidación

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

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

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

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

c) Pérdida de control

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

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

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

4.2. Inmovilizado intangible.

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede

estimarse de manera fiable y de los que el Grupo estima probable obtener en el futuro beneficios o rendimientos económicos.

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

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

Concesiones administrativas

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

Fondo de Comercio

Este epígrafe del balance consolidado adjunto recoge el valor del fondo de comercio adquirido en la combinación de negocios de las fusiones por absorción de Brumana, S.A., Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., Barajas Retail Parks, S.A.U., Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L. por parte de la Sociedad Dominante, y del valor del fondo de comercio adquirido en la combinación de negocios de la fusión por absorción de Carte, S.A.U. por parte de la sociedad dependiente Carte, S.L.U. (anteriormente denominada Marco Residencial, S.L.U.).

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

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

El fondo de comercio se ha estado amortizando a 10 años hasta el cierre del ejercicio 2024. Las combinaciones de negocios por las que se han generado los diferentes fondos de comercio se corresponden con operaciones en las que fundamentalmente se han adquirido activos inmobiliarios y, por ello, estos fondos de comercio se han asignado a dichos activos. Durante el ejercicio 2025 la Dirección de la Sociedad Dominante ha realizado un análisis sobre esta situación, concluyendo que

los fondos de comercio deben amortizarse al mismo ritmo que los activos inmobiliarios a los que están vinculados (50 años). Este cambio de estimación se aplicará de forma prospectiva.

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

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

4.3. Inversiones inmobiliarias.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Instrumentos financieros.

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

a) Activos financieros:

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

b) Pasivos financieros:

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

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

4.4.1. Activos financieros

<u>Activos financieros a coste amortizado</u>

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero

dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fianzas

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

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

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

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

Deterioro de valor e incobrabilidad de activos financieros

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

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

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

4.4.2. Pasivos financieros

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

Fianzas recibidas

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

Baja y modificaciones de pasivos financieros

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

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

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

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

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

4.4.3. Instrumentos de patrimonio propio

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

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

4.4.4. Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

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

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

4.5. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

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

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

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

- Coberturas de flujos de efectivo: La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconocerá directamente en el patrimonio neto, en el epígrafe “Ajustes por cambios de valor” del Patrimonio Neto del balance consolidado.

Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajustará para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

1) La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
2) El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

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

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

4.6. Impuestos sobre beneficios.

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

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

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

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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que el Grupo va a tener en

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7. Ingresos y gastos.

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

Ingresos por ventas

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

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

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

Gastos

Se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar

de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

Ingresos y gastos por intereses y conceptos similares

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

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

4.8. Provisiones y contingencias.

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

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

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

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

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

No existen pasivos contingentes conocidos.

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

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

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

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

4.10. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.

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

El valor subvencionado por el Ministerio de Fomento se considera subvención no reintegrable, registrándose por el importe concedido, neto de su efecto impositivo, en el epígrafe “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” del patrimonio neto del balance consolidado adjunto. Por el contrario, aquellas subvenciones en las que aún no está acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos para su concesión y existen dudas sobre su recepción se consideran reintegrables, registrándose en el pasivo del balance consolidado.

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

4.11. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

Con carácter general, las operaciones con partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

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

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

4.12. Combinaciones de negocios.

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

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

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

4.13. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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

4.14. Información medioambiental.

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

4.15. Estado de flujos de efectivo consolidados.

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

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

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

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

4.16.1 Riesgo de crédito

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

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

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

	31.12.2025	**31.12.2024**
Inversiones financieras a largo plazo	4.203.712,71	4.962.611,65
Inversiones financieras a corto plazo	2.785.555,55	484.680,82
Deudores comerciales	1.168.929,86	353.616,85
Otros deudores	131.919,44	79.446,79
Total	**8.290.117,56**	**5.880.356,11**

Actividades operativas

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

A 31 de diciembre de 2025 no ha habido ningún retraso de cuantía significativa en el pago de los arrendamientos de los inmuebles, que no estuviera garantizado mediante aval u otros tipos de garantías, bonificaciones o aplazamientos.

Actividades de inversión

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

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

4.16.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de inflación

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

4.16.3 Riesgo de liquidez

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

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

La Sociedad Dominante tiene limitado estatutariamente el nivel de endeudamiento financiero neto a un 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la Sociedad Dominante, pudiendo superarlo hasta el 40%, siempre que concurran causas excepcionales o coyunturas de oportunidad que justifiquen dicha medida, pero por un plazo máximo de un año salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas. Este nivel de endeudamiento neto de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2025 es del 17,69% (a 31 de diciembre de 2024 del

14,22%) y el endeudamiento neto para el Grupo es del 18,10% (a 31 de diciembre de 2024 del 16,30%).

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

4.16.4 Riesgo fiscal

Tal como se menciona en la Nota 4.6, las sociedades que conforman el Grupo están acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Según lo establecido en el art. 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

5. Inmovilizado intangible

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

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

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

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

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

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

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

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

Correcciones valorativas por deterioro

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

6. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

En el ejercicio 2025, las altas por combinación de negocios se corresponden con los activos inmobiliarios en las adquisiciones y posteriores fusiones de la Sociedad Dominante a las sociedades Barajas Retail Parks, S.A.U., propietaria del Parque Comercial Las Rejas, ubicado en el noreste de Madrid, por importe de 14.341.000 euros; Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A, inmuebles por importe de 62.468.000 euros; Alkigar, S.A., inmuebles por importe de 19.565.666,67 y de Polígono Garza 2000, S.L., inmuebles por importe de 9.005.333,33.

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

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

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

La venta de los inmuebles en el ejercicio 2025 ha generado un beneficio neto total por importe de 7.442.682,65 euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Resultados por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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

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

Todos los inmuebles vendidos en el 2025 y 2024 cumplieron con el periodo de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años, por lo que no se ha requerido ningún tipo de regularización a efectos del impuesto sobre sociedades, a excepción de las plusvalías/minusvalías fiscales que se habrían generado con anterioridad a la aplicación del régimen SOCIMI (Nota 13).

Como consecuencia de la aplicación del régimen de neutralidad fiscal en la fecha de adquisición en el ejercicio 2025 de los inmueble de Puerto de Balbarán 45, Concepción Jeronima 29, Guzman el Bueno 28, Nuñez de Balboa 64, Monte Igueldo 16, Zurbano 56 y Aguirre 1 y en el ejercicio 2024 los inmuebles de Gran Vía, 43 en Salamanca, Lagasca, 80 en Madrid y Duque de Rivas, 4 en Madrid, los cuales se adquirieron a través de fusión por absorción, dichos activos conservaban el valor fiscal

que tenían en la transmitente. Por ello, se ha producido un ajuste en la base imponible tributable (Nota 13).

Determinadas inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas cuyos valores netos contables ascienden a 197.404.695,22 y 1.311.065,10 euros (118.932.328,50 y 1.443.782,73 euros en 2024), respectivamente, están en garantía hipotecaria de diversos préstamos concedidos por entidades financieras cuyo importe adeudado a 31 de diciembre de 2025 asciende al total de la deuda financiera de 86.184.198,78 euros (52.239.840,11 euros en 2024).

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

Contratos de arrendamientos

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

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

Euros	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Hasta un año	14.374.157,54	9.399.559,35
Entre uno y cinco años	44.697.055,82	27.542.408,46
Más de cinco años	60.468.747,77	22.993.073,84
Total	**119.539.961,12**	**59.935.041,65**

Correcciones valorativas por deterioro

En base al valor obtenido en las tasaciones realizadas por experto independiente, el Grupo ha registrado en el ejercicio 2025 deterioros de valor de los activos inmobiliarios por importe de 531.614,03 euros (410.363,87 euros en 2024), así como reversiones de deterioro por valor de 607.270,74 euros (919.389,49 euros en 2024), lo que genera una reversión de deterioro neto de 75.656,71 euros registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Deterioros y pérdidas”. Por otro lado, se reduce parte de la dotación de deterioro por la baja de inmuebles en el ejercicio 2025 por importe de 1.159.212,77 (1.247.787,90 en 2024). Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen deterioros adicionales en las diferentes inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2025.

Tributos

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

Seguros

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

Compromisos firmes de compra y venta de inmuebles

La Sociedad tiene compromisos firmes de compra de dos inmuebles, un edificio de oficinas, una medina comercial y un local ubicados en Madrid (Nota 20). Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tenía compromisos firmes de venta de dos locales comerciales situados en Madrid.

7. Activos financieros

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

Activos financieros a largo plazo		Clases					
		Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Categorias	Activos financieros a coste	-	-	-	-	-	-
	Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	600.000,00	600.000,00	92.551,40	278.094,57	692.551,40	878.094,57
	Activos financieros a coste amortizado	-	-	2.326.550,40	3.555.973,00	2.326.550,40	3.555.973,00
	Activos financieros a coste amortizado - Fianzas	-	-	1.784.610,91	1.128.544,08	1.784.610,91	1.128.544,08
	Total	**600.000,00**	**600.000,00**	**4.203.712,71**	**4.962.611,65**	**4.803.712,71**	**5.562.611,65**

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

Activos financieros a corto plazo		Clases					
		Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Categorias	Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.	18.655.045,37	85.593,54	-	-	18.655.045,37	85.593,54
	Activos financieros a coste amortizado	-	-	4.086.404,85	917.744,46	4.086.404,85	917.744,46
	Total	**18.655.045,37**	**85.593,54**	**4.086.404,85**	**917.744,46**	**22.741.450,22**	**1.003.338,00**

Otras inversiones en Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Denominación	Ejercicio	% part.	Capital	Reservas	Rdo Explotación	Rdo. Ejercicio	Total Patrimonio Neto	Valor participación
Primero H Inversión Social SOCIMI S.A. (*)	2.024	6,00%	5.000.000	(9.228)	-23.845	(22.285,00)	4.889.689,00	300.000,00

(*) Datos extraidos de las CCAA auditadas por E&Y del ejercicio terminado a 31.12.2024.
(**) Los datos del ejercicio 2025 no están disponibles.

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

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

Participación en Techo Hogar SOCIMI, S.L.

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

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

Denominación	Ejercicio	% part.	Capital	Reservas	Rdo. Explotación	Rdo. Ejercicio	Total Patrimonio Neto	Valor participación
Techo Hogar SOCIMI, S.L. (*)	2.025 (6 meses)	0,63%	7.168.542	(33.956.883)	745.094	658.235,84	49.265.110,82	300.000,00
Techo Hogar SOCIMI, S.L. (**)	2.024	0,76%	39.299.399	(1.044)	535.718	625.515,48	40.187.300,31	300.000,00

(*) Datos extraidos de las EEFF intermedios del periodo de seis meses cerrado a 30.06.2025, sometidos a revisión limitada por E&Y.
(**) Datos extraidos de las CCAA auditadas por E&Y del ejercicio terminado a 31.12.2024

En el ejercicio 2025 la Sociedad Dominante ha recibido dividendos de Techo Hogar SOCIMI, S.L. por importe de 5.552,09 euros (cero euros en 2024).

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

Fondo Abante

En determinados momentos en los que la Sociedad Dominante cuenta con excedentes de tesorería derivados de la desinversión de activos o ampliaciones de capital, la Sociedad Dominante invierte dicho capital en el fondo Abante Renta Fija Corto Plazo FI. A cierre del ejercicio 2025, la Sociedad

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

Créditos, derivados y otros

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

	31.12.2025	31.12.2024
Inversiones a largo plazo		
Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)	854.974,46	966.474,86
Fondo de reserva préstamo Santander (Nota 12)	1.471.575,94	2.589.498,14
Depósitos y fianzas	1.784.610,91	1.128.544,08
Activos por derivados financieros a largo plazo, instrumentos de cobertura	92.551,40	278.094,57
Total	**4.203.712,71**	**4.962.611,65**
Inversiones a corto plazo		
Clientes y deudores	1.300.849,30	433.063,64
Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)	126.181,52	126.181,52
Fondo de reserva préstamo Santander (Nota 12)	1.275.854,13	223.530,55
Depósitos y fianzas	90.200,00	90.200,00
Créditos a corto plazo por enajenación de inmovilizado	1.287.000,00	-
Otros activos financieros	6.319,90	44.768,75
Total	**4.086.404,85**	**917.744,46**

Activo financiero Parla

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

por su valor de adquisición y revisando su valoración de acuerdo con su coste amortizado. Los intereses devengados se han contabilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

El activo financiero de Parla generaba un tipo de interés efectivo resultado de actualizar las rentas futuras a cobrar de la AVS al valor de adquisición del activo que ascendió a 3.865.880,88 euros. No hay intereses devengados por este activo financiero en el ejercicio 2025, registrados en el epígrafe de ingresos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (27.776,83 euros en 2024). El detalle del movimiento de estos activos durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	31.12.2024	Altas	Ing finan	Bajas	Traspasos	31.12.2025
Inversiones a L/P						
Derecho cobro Ministerio de Fomento	966.474,86	-	-	-	(111.500,40)	854.974,46
Fondo de reserva préstamo Santander	2.589.498,14	-	-	-	(1.117.922,20)	1.471.575,94
Inversiones a C/P						
Derecho cobro Ministerio de Fomento	126.181,52	-	-	(111.500,40)	111.500,40	126.181,52
Fondo de reserva préstamo Santander	223.530,55	23.129.466,27	-	(23.195.064,89)	1.117.922,20	1.275.854,13
Total	**3.905.685,07**	**23.129.466,27**	**-**	**(23.306.565,29)**	**-**	**3.728.586,05**

	31.12.23	Altas	Ing finan	Bajas	Traspasos	31.12.2024
Inversiones a L/P						
Activo financiero Parla	-	-	-	-	-	-
Derecho cobro Ministerio de Fomento	441.731,63	632.570,60	-	-	(107.827,37)	966.474,86
Fondo de reserva préstamo Santander	-	439.302,77	-	(124.816,93)	2.275.012,30	2.589.498,14
Inversiones a C/P						
Activo financiero Parla	417.499,18	-	27.776,83	(445.276,01)	-	(,00)
Derecho cobro Ministerio de Fomento	106.415,94	19.765,58	-	(107.827,37)	107.827,37	126.181,52
Fondo de reserva préstamo Santander	2.744.677,74		-	(246.134,89)	(2.275.012,30)	223.530,55
Total	**3.710.324,49**	**1.091.638,95**	**27.776,83**	**(924.055,20)**	**-**	**3.905.685,07**

Depósitos y fianzas

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

	31.12.2024	Altas	Bajas	Combinaciones de negocio	31.12.2025
Depósitos y fianzas	1.218.744,08	295.862,48	(327.600,74)	687.805,09	1.874.810,91
Total	**1.218.744,08**	**295.862,48**	**(327.600,74)**	**687.805,09**	**1.874.810,91**

	01.01.2024	Altas	Bajas	Combinaciones	31.12.2024
Depósitos y fianzas	1.356.155,44	87.970,74	(225.382,10)	84.320,74	1.218.744,08
Total	**1.356.155,44**	**87.970,74**	**(225.382,10)**	**84.320,74**	**1.218.744,08**

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

Clasificación por vencimientos

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

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

	Depósitos y fianzas	Otros activos financieros	Total a 31.12.2024
Hasta 1 año	90.200,00	827.544,46	917.744,46
Entre 1 y 2 años	117.575,19	627.806,64	745.381,83
Entre 2 y 3 años	113.404,39	349.712,07	463.116,46
Entre 3 y 4 años	136.151,30	349.712,07	485.863,37
Entre 4 y 5 años	121.136,00	349.712,07	470.848,07
Más de 5 años	640.277,20	2.157.124,72	2.797.401,92
Total	**1.218.744,08**	**4.661.612,03**	**5.880.356,11**

Clientes y deudores

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

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

Provisión clientes de dudoso cobro	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial	**48.672,52**	**91.195,90**
Dotación	199.392,89	281.516,18
Aplicación / Incobrable	(12.831,19)	(194.802,97)
Reversión	(120.432,34)	(129.236,59)
Saldo final	**114.801,88**	**48.672,52**

A fecha 31 de diciembre de 2025, el Grupo ha registrado el deterioro neto de clientes incobrables por importe de 80.689,26 euros (152.279,59 euros en 2024) en el epígrafe "Otros gastos de explotación - Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

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

	31.12.2025	31.12.2024
Efectivo en caja	2.573,94	1.340,98
Cuentas corrientes a la vista	5.408.450,85	19.557.572,36
Total	**5.411.024,79**	**19.558.913,34**

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

Este epígrafe recoge un saldo deudor de pólizas de crédito por importe de 2.161,68 euros (saldo deudor de una póliza de crédito por importe de 10.441.498,80 euros en el ejercicio 2024).

9. Fondos propios

Capital suscrito

El capital de la Sociedad Dominante asciende a 148.999.950 euros (92.038.290 euros en 2024), compuesto por 14.899.995 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una (9.203.829 acciones ordinarias en 2024), y que se encuentra totalmente suscrito y desembolsado. Todas las acciones están admitidas a cotización en el BME Growth.

Con fecha 20 de febrero de 2025 la Sociedad Dominante ha hecho efectiva la emisión y puesta en circulación de 404.147 nuevas acciones ordinarias, como consecuencia del aumento de capital por aportaciones no dinerarias de la totalidad de las acciones de la sociedad Carte, S.A., en base a los acuerdos aprobados en la Junta General Extraordinaria celebrada el 18 de diciembre de 2024. El aumento de capital es por importe de 4.041.470 euros correspondientes al importe nominal total y 1.665.090 euros a prima de emisión.

Con fecha 9 de julio de 2025 la Sociedad Dominante ha hecho efectiva la emisión y puesta en circulación de 220.000 nuevas acciones ordinarias, como consecuencia del aumento de capital por aportaciones dinerarias, suscritas íntegramente por Onchena, S.L., según el acuerdo aprobado en la Junta General Extraordinaria celebrada el 26 de junio de 2025. El importe del nominal total correspondiente a las nuevas acciones es igual a 2.200.000 euros, y la prima de emisión total asciende a 1.232.000 euros.

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

Conforme al siguiente desglose: 2.799.994 acciones por Mercal, 1.340.460 acciones por Alkigar y 565.028 acciones por Polígono Garza. El importe de prima de misión fue de 15.679.966,40, 7.506.576,00 y 3.164.156,80 euros, respectivamente.

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

A fecha de 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante tiene 996 accionistas (716 accionistas al cierre del ejercicio 2024).

A fecha de 31 de diciembre de 2025 en la Sociedad Dominante sólo hay un accionista que supera el 5%, Onchena, S.L.U. con el 5,02% del accionariado.

Al 31 de diciembre de 2025 los Administradores cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 1% son los siguientes:

Nombre y apellidos	% Part. Capital	Nª acciones
Onchena, S.L.U.	5,02%	747.980
Basilio Rueda	1,53%	227.970
Total	**6,55%**	**975.950**

Tal como se dispone en el artículo 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, las sociedades que se encuentren reguladas bajo la norma anterior deberán contar con un capital mínimo de 5 millones de euros. Tanto a 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad Dominante cumple con el requisito mencionado para que se le pueda aplicar el régimen fiscal especial.

Reservas

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

	01.01.2024	Distribución resultado	Operaciones acciones propias	31.12.24	Distribución resultado	Operaciones acciones propias	31.12.2025
Reserva legal	1.124.509,72	336.744,88	-	1.461.254,60	509.172,13	-	1.970.426,73
Reservas voluntarias	38.793,30	-	25.461,63	64.254,93	-	41.968,89	106.223,82
Total	**1.163.303,02**	**336.744,88**	**25.461,63**	**1.525.509,53**	**509.172,13**	**41.968,89**	**2.076.650,55**

Reserva Legal

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

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

Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

Reservas en sociedades consolidadas

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

Sociedad dependiente	**31.12.25**	**31.12.24**
Carte, S.L.U.	7.623,66	-
Total	**7.623,66**	**-**

Prima de emisión

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

	01.01.2024	Devolución	31.12.2024	Ampliación	Devolución	31.12.2025
Prima de emisión	14.499.251,70	(1.033.651,91)	13.465.599,79	31.556.972,30	(591.771,47)	44.430.800,62

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

Como se mencionó anteriormente, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, en reuniones celebradas durante el ejercicio 2025, han aprobado ampliaciones de capital con cargo a aportaciones dinerarias y no dinerarias con prima de emisión.

Acciones propias

Los movimientos habidos durante los períodos 2025 y 2024 con acciones propias de la Sociedad Dominante han sido los siguientes:

	Número de acciones	Euros	Precio medio	% capital
A 31 de diciembre de 2023	**19.028**	**246.902,16**	**12,976**	**0,13%**
Adquisiciones	2.747	63.437,44	23,093	0,02%
Enajenaciones	(6.670)	(92.827,60)	13,917	-0,04%
A 31 de diciembre de 2024	**15.105**	**217.512,00**	**14,400**	**0,10%**
Adquisiciones	23.549	395.567,40	16,798	0,16%
Enajenaciones	(25.840)	(406.937,11)	15,748	-0,17%
A 31 de diciembre de 2025	**12.814**	**206.142,29**	**16,087**	**0,09%**

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

Los resultados de los ejercicios 2025 y 2024 obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad Dominante ascendieron a unos beneficios netos por importe de 41.968,89 euros y 25.461,63 euros, respectivamente, que se registraron en el epígrafe “Otras Reservas” del Patrimonio Neto.

10. Ajustes por cambio de valor

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

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

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

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

11. Subvenciones, donaciones y legados

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

	31.12.24	Altas	Transferencia a resultados	31.12.2025
Subvención (Ministerio Fomento)	616.427,74	21.095,25	(71.893,96)	565.629,03

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

En el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria aparejada al mismo, conferido por la Agencia de la Vivienda Social (AVS), anteriormente el IVIMA, cuya propiedad ha sido transferida a dicho organismo al final del plazo de arrendamiento en junio de 2024. Este derecho estaba gravado con una hipoteca para garantizar un préstamo frente al Banco Santander con vencimiento en julio de 2033 (Nota 12). A su vez el préstamo con el Banco Santander tiene ligado una subvención por parte del Ministerio de Fomento por el 40% de las cuotas a pagar del préstamo con el Banco Santander. El importe registrado en el patrimonio neto bajo el epígrafe de “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” se corresponde con el 40% del principal a pagar en las cuotas del préstamo con el Banco Santander. En el ejercicio 2024 la Sociedad Dominante decidió no cancelar anticipadamente este préstamo a junio de 2024, como inicialmente había previsto, y mantenerlo hasta julio de 2033 al objeto de beneficiarse de la subvención del 40% del principal del préstamo, por lo reconoció 652.336,18 euros de subvención directamente en el patrimonio neto consolidado. En los ejercicios 2025 y 2024 el ingreso por subvención ha ascendido a 71.893,96 euros y 135.232,84 euros, respectivamente, registrado en el epígrafe “Otros ingresos de explotación – Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio”. El ingreso por subvención se va imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada hasta el vencimiento del préstamo. Adicionalmente, los intereses subvencionados por el Ministerio de Fomento ascendieron a 34.700,34 euros (39.002,25 euros en 2024), registrados en el epígrafe “Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De terceros”.

12. Pasivos financieros

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

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

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

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

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

- Préstamo concedido por Bankinter en mayo de 2016 por un principal de 9 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal desde junio de 2020 hasta junio de 2021, con amortización mensual hasta mayo de 2032 y con un tipo variable referenciado al Euribor a 12 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 129.382,98 euros (366.793,80 euros en 2024). La garantía hipotecaria de este préstamo gravaba el inmueble situado en la calle Sagasta 24 (Madrid). Este préstamo ha sido cancelado en 2025.
- Préstamo concedido por Bankia (actualmente CaixaBank) en agosto de 2016 por un principal de 3,6 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal hasta agosto de 2019, con amortización mensual hasta julio de 2031 y con un tipo de variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 41.626,28 euros (119.775,84 euros en 2024). La garantía hipotecaria

de este préstamo gravaba el inmueble situado en la calle Goya 5-7 (Madrid). Este préstamo ha sido cancelado en 2025.

- Préstamo concedido por Abanca: tras la fusión de la absorbida Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., en el balance de la Sociedad se integraron diversos préstamos los cuales fueron refinanciados con fecha 30 de noviembre de 2017 con un único préstamo con la entidad Abanca. El importe de principal del nuevo préstamo asciende a 19 millones de euros, con un período de carencia de pago del principal desde junio de 2020 hasta junio de 2021, con amortizaciones mensuales hasta diciembre de 2032 y un tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR a 12 meses más 1 punto porcentual. Los intereses devengados en el ejercicio 2025 ascienden a 425.054,24 euros (640.321,57 euros en 2024). La garantía hipotecaria de este préstamo corresponde a varios inmuebles situados en Madrid, Vizcaya, Badajoz, Orense y Palencia.
- Préstamos procedentes de la fusión con ÚNICA (14,4 millones de euros): préstamos hipotecarios firmados con diversas entidades de crédito de reconocido prestigio (Caixa Bank, Laboral Kutxa, Sabadell y Bankinter), los cuales se concedieron desde el ejercicio 2015 y con vencimiento a partir del ejercicio 2030. Estos préstamos están garantizados con prácticamente la totalidad de los locales procedentes de la fusión con ÚNICA. Los tipos de interés que han devengado los préstamos anteriores a junio de 2025 han oscilado entre el 1,5% y 5,77%, habiéndose devengado un importe por gasto por intereses de 278.745,90 euros (374.498,47 euros en 2024). Han sido cancelados 12 préstamos de Bankinter, Caixabank, Sabadell y Kutxa Bank en 2025.
- Préstamo procedente de la fusión con Barajas Retail Parks, S.A.U. (6 millones de euros), concedido por Abanca en el ejercicio 2019 y con amortización mensual hasta agosto de 2031. Este préstamo está garantizado con el inmueble procedente de la fusión correspondiente al Parque Comercial Las Rejas, ubicado en el noreste de Madrid. El tipo de interés que devenga el préstamo es variable referenciado al Euribor a 12 meses más 1.75 puntos porcentuales. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 21.147,22 euros.
- Préstamo concedido por Abanca en junio de 2023 por un principal de 3 millones de euros, con amortización mensual hasta el 30 de junio de 2031 y con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1.50 puntos porcentuales. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 112.588,96 euros (155.443,68 euros en 2024). La garantía hipotecaria de este préstamo grava tres inmuebles situados en la calle Goya 5-7 (Madrid), con Marqués de Zurgena.
- Préstamo concedido por Abanca en febrero de 2024 por un principal de 5,9 millones de euros, con amortización mensual con vencimiento en 2032 y con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1.50 puntos porcentuales. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 233.955,61 euros (235.800,19 euros en 2024). La garantía hipotecaria de este préstamo grava un inmueble situado en Parque Comercial Río Norte de Alcobendas (Madrid).

- Préstamo subrogado el 5 de abril de 2024 de 824.723,13 euros, concedido por Laboral Kutxa, procedente de la compra de 4 inmuebles situados en calle del Gobernador (Madrid), calle del Marqués de Mondéjar (Madrid), calle Suero de Quiñones (Madrid) y calle Puerto Rico (Madrid), propiedad de Carte, S.L.U. (anteriormente Marco Residencial, S.L.U), con garantía hipotecaria y vencimiento el 30 de mayo de 2038, con amortización mensual, siendo la revisión del tipo de interés con periodicidad anual, el índice de referencia EURIBOR a 12 meses y un diferencial de 1,50 puntos porcentuales. Los intereses devengados a junio de 2025 ascienden a 31.599,14 euros (28.452,62 euros en 2024).
- Préstamo concedido por Kutxa en julio de 2024 por un principal de 2.010.000 euros, con amortización mensual con vencimiento en 2039 y con un tipo de interés fijo de 4,75% durante los 12 primeros meses, el índice de referencia EURIBOR a 12 meses y un diferencial de 1.20 puntos porcentuales. Los intereses devengados a junio de 2025 ascienden a 79.704,43 euros (39.476,12 euros). La garantía hipotecaria de este préstamo grava 30 inmuebles propiedad de CARTE.
- Préstamo concedido por el Banco Santander en julio de 2024 por un principal de 3.487.115 euros, con amortización mensual con vencimiento en 2039 y con un tipo de interés anual fijo de 4,803% durante los 12 primeros meses y con carácter variable a partir de ese momento, el índice de referencia EURIBOR a 12 meses y un diferencial de 1.10 puntos porcentuales. Los intereses devengados a junio de 2025 ascienden a 139.184,98 euros (69.252,94 euros en 2024). La garantía hipotecaria de este préstamo grava 36 inmuebles propiedad de CARTE.
- Préstamo concedido por Abanca en octubre de 2024 por un principal de 6 millones de euros, con amortización mensual con vencimiento en 2032 y con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1.50 puntos porcentuales. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 238.022,74 euros (34.200 euros en 2024). La garantía hipotecaria de este préstamo grava tres inmuebles situados en la calle Magallanes, 3, en la calle Goya, 7, y en la calle Goya 5, todos ellos en Madrid.
- Préstamo concedido por el Banco Santander en mayo de 2025 por un principal de 19 millones de euros, con amortización trimestral con vencimiento en 2035 y con un tipo de interés anual igual al EURIBOR a 12 meses y un diferencial de 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 402.866,02 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo grava los inmuebles de Sagasta 24, Goya 5-7 y Ayala 101 (Madrid).
- Préstamo concedido por Abanca en julio de 2025 por un principal de 15 de euros, con amortización mensual con vencimiento en 2033 y con un tipo de interés fijo del 3,70% en el primer periodo y anual igual al EURIBOR a 12 meses y un diferencial de 1,60 puntos porcentuales. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 188.905,69 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo grava los inmuebles de Orense 69 (Eurobuiling II), dos plantas de oficinas y tres locales comerciales, junto con 136 plazas de garaje.

- Préstamos procedentes de la fusión con Mercal (20,5 millones de euros): préstamos hipotecarios firmados con Bankinter y Caixa Bank, los cuales se concedieron desde el ejercicio 2019 y con vencimiento a partir del ejercicio 2033. Estos préstamos están garantizados con prácticamente la totalidad de los locales procedentes de la fusión con Mercal. Los tipos de interés que han devengado los préstamos anteriores en el ejercicio 2025 han oscilado entre el 1,59% y 3,99%, habiéndose devengado un importe por gasto por intereses de 335.839,85 euros.

Préstamo ligado al activo financiero Parla

En el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria derivada del mismo arrendado a la AVS mediante una renta periódica actualizable anualmente por el IPC y con vencimiento en junio de 2024 (Nota 7). Este activo está gravado con un préstamo con el Banco Santander a un tipo de interés variable y con vencimiento en julio de 2033, cuyo principal asumido por esta operación ascendió a 4.401.810,46 euros. Adicionalmente, dado que la renta periódica a cobrar de la AVS venció en junio de 2024 y el préstamo con el Banco Santander vencerá en julio de 2033, de la cuota mensual pagada por la AVS a la Sociedad, el Banco de Santander retiene un importe parcial para dotar el fondo de reserva del préstamo, de tal forma que dicho fondo de reserva en el momento del vencimiento de la renta periódica de la AVS en junio de 2024 tuviera un saldo equivalente al principal del préstamo pendiente de pago al Banco Santander a dicha fecha. Este préstamo estaba garantizado con las rentas a cobrar de la AVS (hasta junio de 2024) y con el fondo de reserva acumulado. Los intereses devengados en el ejercicio 2025 ascienden a 84.855,64 euros (95.068,53 euros en 2024).

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 no existen registrados intereses devengados y no vencidos de los diferentes préstamos.

Póliza de crédito con entidades financieras

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

Entidad financiera	Límite de crédito	Saldo dispuesto		Vencimiento	Tipo de interés	Intereses devengados		Garantía Hipotecaria
		31.12.2025	31.12.2024			31.12.2025	31.12.2024	
Bankinter 0016	7.500.000,00	-	-	05/10/2024	Euribor 12 meses + 1,70%	-	87.705,51	Ayala 101
Bankinter 7961	300.000,00	-	122,42	20/04/2026	2,20%	-	6.605,94	-
Bankinter 0264	1.481.471,54	-	-	18/06/2039	Euribor 3 meses +/-0,050	-	-	Santa Engracia y 2 garajes Orense
Bankinter 0016	5.115.135,65	246,27	-	13/06/2039	Euribor 3 meses +/-0,050	-	-	Ppe vergara 211 y orense 11
Abanca	1.000.000,00	1.491,66	-	16/05/2026	Euribor 3 meses + 1,25%	-	24.506,27	Goya 3-5
Total	15.396.607,19	1.737,93	122,42			-	118.817,72	

Derivados

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

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

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

Fianzas recibidas

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

Clasificación por vencimientos

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

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

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

13. Situación fiscal

Saldos con Administraciones Públicas

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

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

	No Corriente	Corriente	31.12.2024
Acreedora			
Pasivos por impuesto diferido	3.448.725,55	-	**3.448.725,55**
Pasivos por impuesto corriente	-	1.406.985,71	**1.406.985,71**
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	1.851.741,40	**1.851.741,40**
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	1.232,47	**1.232,47**
Total	**3.448.725,55**	**3.262.284,55**	**6.711.010,10**

Situación fiscal:

Al 31 de diciembre de 2025, se encuentran abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación a la Sociedad por sus actividades.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos y estiman que, no sería necesario registrar pasivos en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la deuda tributaria que se derivaría de posibles actuaciones futuras de la Administración fiscal respecto al resto de impuestos no inspeccionados no tendría una incidencia significativa en las cuentas anuales consolidadas.

Impuestos sobre beneficios

La Sociedad Dominante se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 15 de julio de 2014, con efecto retroactivo 1 de enero de 2014. La Sociedad Dependiente Carte, S.L.U. (anteriormente denominada Marco Residencial, S.L.U.) se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 28 de febrero de 2024. De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

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

	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos y gastos del ejercicio	**10.822.842,18**	**4.405.591,83**
Impuesto sobre sociedades	(308.435,79)	(694.737,11)
	-	-
Diferencias permanentes	**134.378,34**	**7.336.603,08**
Sanciones, multas y recargos	35.801,94	-
Amortización fondo de comercio no deducible	56.607,51	127.415,76
Renta fiscal vs renta contable venta inmuebles	(135.420,49)	7.183.725,69
Ajustes reservas ampliación capital	-	-
Ajustes reservas operaciones con acciones propias	41.968,89	25.461,63
	-	-
Diferencias temporarias	**222.887,73**	**(292.148,25)**
Diferencias entre amortización contable y fiscal	232.940,97	307.975,87
Deterioro valor clientes	65.603,47	(81.779,89)
Deterioro de valor inversiones inmobiliarias	(75.656,71)	(518.344,23)
Base imponible (resultado fiscal)	**10.871.672,46**	**10.755.309,55**
Base imponible tributable al 0%	**9.619.375,79**	**4.973.504,27**
Base imponible tributable al 25%	**1.252.296,67**	**5.781.805,28**
Cuota líquida (0%)	**-**	**-**
Cuota líquida (25%)	**313.074,17**	**1.445.451,32**
Cuota líquida previa a las fusiones	**52.765,52**	**-**
Retenciones y pagos a cuenta realizados	(69.527,53)	(38.465,61)
Importe a ingresar (Devolver)	**296.312,16**	**1.406.985,71**

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

	31.12.2025	31.12.2024
Cuota líquida	**313.074,17**	**1.445.451,32**
Variación impuestos diferidos	(623.024,27)	(2.140.188,43)
Otras variaciones	1.514,31	-
Beneficio (gasto) por impuesto sobre sociedades	**(308.435,79)**	**(694.737,11)**

La cuota líquida a pagar en 2025 y 2024 se corresponde con la cuota por el beneficio neto por la enajenación de inmuebles que cumplieron el período de permanencia en el régimen SOCIMI, pero cuya ganancia debía distribuirse con períodos en los que no fue aplicable dicho régimen (Nota 6). Estos activos habrían sido adquiridos por Vitruvio a través de diversas operaciones de reestructuración acogidas al régimen especial de neutralidad. Como consecuencia de ello, se producen asimetrías entre el valor contable de los activos y su valor fiscal, de tal forma que las plusvalías o minusvalías contables y fiscales generadas en la venta de los mismos no son coincidentes.

El ingreso por la variación del impuesto diferido en 2025 y 2024 corresponde a la reversión del pasivo por impuesto diferido registrado con la fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A. y de Fidelges, S.L. Además, el gasto por impuesto diferido en 2025 surge de las fusiones por absorción de las sociedades Barajas Retail Parks, S.A.U., de Alkigar, S.A. y de Polígono Garza 2000, S.L por parte de la Sociedad Dominante y de Carte, S.A. por parte de la Sociedad Dependiente.

Activos y pasivos por impuesto diferido

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

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

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

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

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

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

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

La composición y movimiento de estos epígrafes del balance consolidado adjunto en los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

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

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

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

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

14. Ingresos y Gastos

Importe neto de la cifra de negocio

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

INGRESOS	2.025	2.024
Arrendamiento de inmuebles	13.546.784,54	9.269.565,98
Refacturación de cargas	806.017,52	583.678,60
Totales	**14.352.802,06**	**9.853.244,58**

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

Cargas sociales

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2025 y 2024 adjunta es la siguiente:

CARGAS SOCIALES	2.025	2.024
Seguridad social a cargo de la empresa	47.209,47	40.063,94
Totales	**47.209,47**	**40.063,94**

Servicios exteriores

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2025 y 2024 adjunta es la siguiente:

SERVICIOS EXTERIORES	2.025	2.024
Arrendamientos y cánones	128.339,87	136.042,56
Mantenimiento y reparaciones	318.890,84	174.822,13
Servicios de profesionsales independientes	3.698.080,47	2.122.824,84
Prima de seguros	130.089,15	60.974,64
Servicios bancarios y similares	22.060,93	8.810,14
Gastos de comunidad de propietarios	943.583,30	481.199,30
Suministros	259.128,09	202.191,84
Otros gastos	116.969,48	139.239,15
Totales	**5.617.142,13**	**3.326.104,60**

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

Ingresos y gastos financieros

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

	2.025		2.024	
	De terceros	Total	De terceros	Total
Ingresos				
Intereses activos financieros	235.786,68	**235.786,68**	73.050,61	**272.279,35**
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio	5.552,09	**5.552,09**	-	**-**
Gastos				
Intereses de deudas	(2.895.496,85)	**(2.895.496,85)**	(2.069.766,51)	**(2.268.995,25)**
Total neto	**(2.654.158,08)**	**(2.654.158,08)**	**(1.996.715,90)**	**(1.996.715,90)**

15. Administradores y alta dirección

Durante los ejercicios 2025 y 2024 los Administradores de la Sociedad Dominante no tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad Dominante no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores.

La Sociedad Dominante tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante. La prima devengada en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido de 8.111,25 euros.

La Junta General Ordinaria de la Sociedad Dominante celebrada el 6 de junio de 2018 acordó fijar la cuantía de la retribución de los consejeros en 500 euros por asistencia a cada consejo presencial, que se completará hasta 1.000 euros por consejo en el caso de que el NAV por acción haya experimentado un incremento positivo respecto del ejercicio inmediatamente anterior. La cuantía total devengada en 2025 por este concepto ha ascendido a 57.750 euros (68.500 euros en 2024). No existe otro personal de alta dirección que no sean los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Otra información referente a los Administradores de la Sociedad Dominante

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

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

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

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

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

Administrador	Sociedad	Particip	Actividad	Cargo
Joaquín López-Chicheri Morales	Abante Asesores S.A.	1%	Serv. financieros	Socio
	Carte, S.A.	-	Inmobiliaria	Administrador único
Marta Campello	Abante Asesores S.A.	0,5%	Serv. financieros	Socio
Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	Abante Asesores S.A.	1%	Serv. financieros	Socio
Juan Acero Riesgo Terol	Acero-Riesgo, S.L.	25%	Patrimonial	Administrador único
Jesús Martínez-Cabrera Peláez	Jess Liberty, S.L.	99%	Promoción y alquiler	Administrador único
Representada en Vitruvio por Onchena S.L.	Inversa Prime Socimi HQ AMÉRICA Socimi, SA.	6,5% 27,4%	Inmobiliaria	Consejero
Manuel Cereijo Trinidad	Torre Bizkaia, S.A.	50%	Alquiler de inmuebles	Consejero
Manuel Cereijo Trinidad	Onchena S.L.	-	Patrimonial	Consejero
Sandra Daza Silva	Gesvalt Sociedad De Tasacion, S.A.	42%	Serv.tasación y valoración	Vocal
	Gesvalt Property Services, S.A.	25%	Consultoria inmobiliaria	Administrador solidario
	Gesvalt Advisory Services, S.L.	Indirecta	Consultoria inmobiliaria	Administrador solidario
	Inmoseguros Tasacion, S.A.	Indirecta	Serv.tasación y valoración	Vocal
	(Pt) Gesvalt Premium, SA_NIPC	Indirecta	Serv.tasación y valoración	Vice-Presidente
	Fundacion "Hogar Si"	-	Fundación sin ánimo de lucro	Patrono
Basilio Rueda Martín	BALISCE SL	50%	Inmobiliaria, Renovables	Administrador solidario
Tomás Hurtado Helguera	Helsanro SL	100%	Inmobiliaria, Serv. inmobiliarios	Administrador único
María Sanchiz Suárez	Corporación Financiera Guadalmar	-	Promoción	Presidente

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

16. Otra información

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

	2.025	2.024
Trabajadores no cualificados	6,67	5,25
Total plantilla media (*)	**6,67**	**5,25**

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2025 y 2024, así como de los Administradores, es la siguiente:

	31.12.2025			31.12.2024		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	7	3	10	8	2	10
Personal no cualificado	3	3	6	3	2	5
Total plantilla	**10**	**6**	**16**	**11**	**4**	**15**

Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados en los ejercicios 2025 y 2024 por los servicios profesionales prestados por Forvis Mazars Auditores, S.L.P. han sido los siguientes:

	2.025	2.024
Por servicios de auditoría	48.900,00	45.900,00
Por servicios relacionados con la auditoría	21.000,00	18.000,00
Totales	**69.900,00**	**63.900,00**

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios de auditoría incluye la totalidad de los honorarios relativos a la auditoría de las cuentas anuales individuales y de las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2025 y 2024, con independencia del momento de su facturación.

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios relacionados con la auditoría en los años 2025 y 2024 recoge los honorarios relativos a la revisión limitada del cierre semestral de los estados financieros consolidados.

17. Información sobre medio ambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Adicionalmente, en marzo de 2023 Vitruvio comenzó los procesos de certificación de algunos activos de la cartera, residencial, oficinas y naves industriales, mediante la metodología BREAM (Building Research Establishment´s Environmental Assesment Method).

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

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

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

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

	2.025	2.024
	Días	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	**4**	**10**
Ratio de operaciones pagadas	4	11
Ratio de operaciones pendientes de pago	19	7
	Euros	**Euros**
Total pagos realizados	35.830.903,74	14.954.316,63
Total pagos pendientes	403.636,72	874.294,19
Importe pagado en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	36.234.540,46	14.368.240,55
	Nº de facturas	**Nº de facturas**
Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2.461	2.551
	Porcentaje	**Porcentaje**
Importe pagado en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el importe total de pagos a proveedores	96,35%	96,08%
Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores	90,95%	89,26%

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

19. Información segmentada

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

	2.025	2.024
Residencial	3.809.365,46	2.946.262,34
Oficinas	3.197.993,60	2.319.942,00
Locales comerciales	5.583.756,00	3.736.720,00
Industrial	1.761.687,00	850.322,24
Total	**14.352.802,06**	**9.853.244,58**

20. Hechos posteriores.

Con fecha 14 enero de 2026, la Sociedad Dominante ha adquirido un edificio de oficinas ubicado en Madrid, en la calle Ramírez de Arellano 37, por un importe aproximado de 27 millones de euros, financiado al 60% con un préstamo contratado con el Banco Sabadell.

Con fecha 4 de febrero de 2026, la Sociedad Dominante ha adquirido una mediana comercial ubicada en la Comunidad de Madrid, en el Parque Comercial Megapark, por un importe aproximado de 12 millones de euros, financiado al 60% con un préstamo contratado con Abanca.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante tiene prevista la adquisición de un local ubicado en Madrid, en la calle Orense 69.

Por último, con fecha 18 de febrero de 2026 la Sociedad Dominante ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025 por un importe de 0,145 euros por acción, pagadero el 27 febrero de 2026 (Nota 3).

Excepto por lo indicado en los párrafos precedentes, desde el cierre del ejercicio 2025 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

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

En cumplimiento de los dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, la presente memoria consolidada del Grupo presenta la siguiente información en relación con el período anual cerrado a 31 de diciembre de 2024.

1. Por lo que respecta a la información a que hace referencia las letras a), b) y h) de dicho precepto, el Grupo tiene reservas por importe de 2.000.413,94 euros en su balance a 31 de diciembre de 2025. Dichas reservas proceden íntegramente de resultados obtenidos bajo el régimen especial con tributación al 0% o de ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto con el siguiente detalle:

Período	Euros
Ejercicio 2014	(101,98)
Ejercicio 2015	49.944,79
Ejercicio 2016	1.510,75
Ejercicio 2017	63.276,40
Ejercicio 2018	50.647,39
Ejercicio 2019	123.448,20
Ejercicio 2020	361.015,19
Ejercicio 2021	169.564,34
Ejercicio 2022	305.204,64
Ejercicio 2023	375.538,18
Ejercicio 2024	458.397,15
Ejercicio 2025	41.968,89
Total	**2.000.413,94**

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

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

Ejercicio del que proceden los resultados	Euros	Fecha de acuerdo de distribución	Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden
2.014	18.918,06	24.03.2015	0%
2.015	70.000,00	27.10.2015	0%
2.015	152.494,15	02.02.2016	0%
2.015	227.008,92	22.04.2016	0%
2.016	118.051,83	29.07.2016	0%
2.016	118.051,86	26.10.2016	0%
2.016	118.945,44	07.02.2017	0%
2.016	177.313,01	01.06.2017	0%
2.017	57.600,73	25.07.2017	0%
2.017	781.608,32	25.10.2017	0%
2.017	174.907,06	06.02.2018	0%
2.017	122,88	06.06.2018	0%
2.018	29.679,70	06.02.2018	0%
2.018	285.933,45	26.04.2018	0%
2.018	285.905,80	25.07.2018	0%
2.018	285.812,55	23.10.2018	0%
2.018	285.896,35	20.02.2019	0%
2.018	497.469,83	12.04.2019	0%
2.018	3.199,05	04.06.2019	0%
2.019	508.220,07	24.07.2019	0%
2.019	508.032,14	24.10.2019	0%
2.019	524.242,53	05.02.2020	0%
2.019	748.365,50	26.03.2020	0%
2.019	5.423,96	09.07.2020	0%
2.021	817.277,00	04.05.2022	0%
2.021	723.809,38	09.06.2022	0%
2.022	817.528,80	03.11.2022	0%
2.022	857.995,43	08.02.2023	0%
2.022	652.934,27	19.04.2023	0%
2.023	964.318,48	21.09.2023	0%
2.023	1.033.320,49	14.02.2024	0%
2.023	1.033.276,39	24.04.2024	0%
2.024	1.033.731,45	22.10.2024	0%
2.024	1.151.064,36	20.02.2025	0%
2.024	1.151.749,56	23.04.2025	0%
2.024	559.874,89	07.07.2025	0%
2.025	1.731.392,16	10.10.2025	0%

Ejercicio del que proceden la distribución de prima de emisión	Euros	Fecha de acuerdo de distribución	Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden
2020	408.202,00	28.07.2020	0%
2020	408.181,15	27.10.2020	0%
2021	408.121,60	18.02.2021	0%
2021	408.406,15	06.05.2021	0%
2021	408.406,15	27.07.2021	0%
2021	1.225.396,50	03.12.2021	0%
2022	817.165,00	18.02.2022	0%
2022	93.403,91	07.07.2022	0%
2023	205.487,45	19.04.2023	0%
2023	964.670,07	23.05.2023	0%
2024	1.033.651,91	26.06.2024	0%
2025	591.771,4700	07.07.2025	0%

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

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

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

ANEXO

Tipos de inversiones inmobiliarias y destino

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

Número	Tipología	Localización	Fecha adquisición
1	Edificio residencial	C/ Ayala, 101 (Madrid)	15.07.2014
2	Local comercial	C/ Segovia, 8 (Madrid)	29.09.2014
3	Local comercial	C/ Bravo Murillo 174, 176 y 178 (Madrid)	25.03.2015
4	Edificio residencial	C/ Sagasta, 24 (Madrid)	07.07.2015
5	Edificio de oficinas	C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)	11.05.2016
6	Oficinas	C/ Infanta Mercedes, 31 (Madrid)	08.07.2016
7	Trasteros	C/ General Pardiñas, 67 (Madrid)	22.06.1987
8	Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 1 (Madrid)	29.12.1993
9	Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 2 (Madrid)	05.12.1989
10	Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 3 (Madrid)	29.01.1990
11	Oficina	C/ López de hoyos 10-1 Ofic 5 (Madrid)	14.02.1990
12	Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 6 (Madrid)	14.02.1990
13	Oficina (plaza garaje)	C/ López de Hoyos, 10 -2ST pz 11 (Madrid)	05.12.1989
14	Oficina (plaza garaje)	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 16 (Madrid)	05.12.1989
15	Oficina (plaza garaje)	C/ López de Hoyos, 10 - 2ST pz 17 (Madrid)	05.12.1989
16	Oficina (plaza garaje)	C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 18 (Madrid)	05.12.1989
17	Oficina (plaza garaje)	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 19 (Madrid)	05.12.1989
18	Local comercial	C/ Goya, 5 bajo Izq (Madrid)	15.10.1997
19	Oficina (trastero)	C/ Goya, 7 Trastero 5 (Madrid)	05.07.2000
20	Oficina	C/ Goya, 7 Entpta (Madrid)	13.06.1995
21	Oficina	C/ Goya, 5 Entpta (Madrid)	07.04.1998
22	Vivienda (plaza garaje)	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 71 (Madrid)	23.09.1992
23	Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 52 (Madrid)	23.09.1992
24	Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ºA Portal 5 (Madrid)	26.06.1992
25	Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ºB Portal 6 (Madrid)	26.06.1992
26	Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ºC Portal 6 (Madrid)	26.06.1992
27	Mediana Comercial	Parque Comercial Artea de Leioa (Peruri Auzoa, 33) (Vizcaya)	20.04.2006
28	Local comercial	C/ Gran Vía Diego López de Haro 61, (Bilbao)	23.12.2006
29	Local comercial	C/ Estraunza, 6 (Bilbao)	23.12.2006
30	Local comercial	C/ Juan Carlos I, 4 (Badajoz)	23.12.2006
31	Local comercial	Avda de La Habana 41, (Orense)	23.12.2006
32	Local comercial	C/ San Torcuato, 12 (Zamora)	23.12.2006
33	Local comercial	Plaza Mayor Principal, 6- Pt 2 (Palencia)	23.12.2006
34	Nave Industrial	C/ Encofradores 4 (P.I Mohedano) Finca IN-1-8 S-10 (Yunquera de Henares)	21.12.2007
35	Nave industrial	C/ Diez, nave B9 Mercamadrid (Madrid)	10.04.2007
36	Local comercial	C/ Orense, 22 (Madrid)	16.12.2014
37	Local comercial	C/ Hortaleza, 78 (Madrid)	24.09.2015
38	Local comercial	C/ Reina Mercedes, 13 (Madrid)	22.10.2015
39	Local comercial	C/ Fernández de los Ríos, 63 (Madrid)	25.11.2015
40	Local comercial	Avda. de la Albufera, 25 (Madrid)	29.04.2016
41	Local comercial	C/ Bravo Murillo, 129 (Madrid)	13.07.2016 02.03.2017
42	Local comercial	Avda. Felipe II, 16 (Madrid)	27.01.2017
43	Local comercial	C/ Alcalde Luis de Marichalar, 3 (Madrid).	09.03.2017
44	Local comercial	C/ Bravo Murillo, 170 (Madrid)	18.07.2017
45	Local comercial	C/ Alcalá, 223 (Madrid)	24.10.2017
46	Local comercial	C/ Goya, 143 (Madrid)	09.07.2018
47	Local comercial	C/ Goya, 30 (Madrid)	26.07.2018
48	Local comercial	C/ Alcalá, 310 (Madrid)	26.07.2018
49	Local comercial	C/ Alcalá, 183 (Madrid)	27.07.2018
50	Local comercial	Avda. Olímpica, 26 (Alcobendas - Madrid)	27.04.2015
51	Local comercial	C/ Mayor, 41 esquina C/ Soria 5 (Alcorcón-Madrid)	11.11.2016
52	Local comercial	Avda. Dos de Mayo, 26 L-1 (Mósteles – Madrid)	01.03.2016
53	Local comercial	Avda. Dos de Mayo, 26 L2 (Mósteles - Madrid)	19.12.2017
54	Local comercial	Avda. Dos de Mayo, 23-A (Mósteles - Madrid)	26.07.2018
55	Local comercial	Avda. Dos de Mayo, 23-B (Mósteles - Madrid)	26.07.2018
56	Edificio residencial	C/ Tribulete, 23 (Madrid)	27.11.1998
57	Local comercial	C/ Aguirre, 1 (Madrid)	29.05.1998
58	Oficinas	C/ Magallanes, 3 (Madrid)	29.12.2020
59	Oficinas	C/ Goya 5 - Marqués de Zurgena 2 (Madrid)	15.03.2023
60	Residencial	C/ Melilla, 8 (Madrid)	05.06.2024

61	Residencial	Golfo de Salónica, 12 (Madrid)	11.04.2024
62	Comercial	Parque Comercial Río Norte (Madrid)	29.02.2024
63	Residencial	C/ Gobernador, 31, 1, A (Madrid)	05.04.2024
64	Residencial	C/ Granada, 14, 2, E (Madrid)	05.04.2024
65	Residencial	C/ Suero de Quiñones, 13, 5, D (Madrid)	05.04.2024
66	Residencial	C/ Puerto Rico, 29, 1, E (Madrid)	05.04.2024
67	Residencial	C/ Amparo, 15, 2 (Madrid)	05.04.2024
68	Residencial	C/ Marqués de Mondéjar, 11, 2, A (Madrid)	05.04.2024
69	Residencial	C/ Pedro Unanue, 8, Bajo B (Madrid)	05.04.2024
70	Residencial	C/ Ayala, 59, 1, interior dcha (Madrid)	05.04.2024
71	Residencial	C/ Antonio Lopez, 47, 1, D (Madrid)	05.04.2024
72	Residencial	C/ Trueba, 20, 1, C (Madrid)	05.04.2024
73	Residencial	C/ Luis Grasset, 8, 2, D (Madrid)	05.04.2024
74	Residencial	C/ Barlovento, 4, 7, 4 (Madrid)	05.04.2024
75	Residencial	C/ Francisco Navacerrada 50, 1 C (Madrid)	05.04.2024
76	Residencial	C/ Donoso Cortés 37, 5 D (Madrid)	05.04.2024
77	Residencial	C/ Chindasvinto, 72, 1, 1 (Madrid)	05.04.2024
78	Residencial	C/ Angela Gonzalez 14, 4, dcha (Madrid)	05.04.2024
79	Residencial	C/ Amalia, 5 (Madrid)	05.04.2024
80	Residencial	C/ Doroteo Laborada, 7, 1E (Madrid)	05.04.2024
81	Residencial	C/ Sierra de Monchique, 15, 2A (Madrid)	05.04.2024
82	Residencial	C/ Santiago Estévez, 3, 1A (Madrid)	05.04.2024
83	Residencial	C/ Alcores, 12, 5A (Madrid)	05.04.2024
84	Residencial	C/ Pelayos, 7, 1B (Madrid)	05.04.2024
85	Residencial	C/ Risco de Peloche, 9, 2D (Madrid)	05.04.2024
86	Residencial	C/ Santa Marta, 16, 4A (Madrid)	05.04.2024
87	Residencial	C/ General Mola, 8, 11A (Madrid)	05.04.2024
88	Residencial	C/ Eugenio Gross, 52, Esc 1, 5D (Madrid)	05.04.2024
89	Residencial	C/ La Guitarra, 5, 2E (Madrid)	05.04.2024
90	Residencial	C/ De Arcos de Jalon, 58, 2C (Madrid)	05.04.2024
91	Residencial	C/ Cabastrero, 6, 1D (Madrid)	05.04.2024
92	Residencial	C/ Pico Collarada, 22, Esc 1, C (Madrid)	05.04.2024
93	Residencial	Puerto de la Bonaigua, 36, 4C (Madrid)	05.04.2024
94	Residencial	C/ Peña Rivera, 4, 00, A (Madrid)	05.04.2024
95	Residencial	C/ Cervantes, 6, 2A (Madrid)	05.04.2024
96	Residencial	C/ Juan Peñalver, 43, 1D (Madrid)	05.04.2024
97	Residencial	C/ Doctor Escassi, 1 (Madrid)	05.04.2024
98	Residencial	Paseo Riazor, 5, 3A (Madrid)	05.04.2024
99	Residencial	C/ Villajoyosa 85, 1C (Madrid)	05.04.2024
100	Residencial	Puerto de Somiedo, 21 Bajo C (Madrid)	05.04.2024
101	Residencial	C/ Enrique Herrera Moll, 3, 2F (Madrid)	05.04.2024
102	Residencial	C/ Doctor Ruiz Jimenez, 7, 7E (Madrid)	05.04.2024
103	Residencial	C/ Casabermeja, 4, 2, 1 (Madrid)	05.04.2024
104	Residencial	Paseo de Vigo, 6, 9C (Madrid)	05.04.2024
105	Residencial	C/ Enrique Fuentes, 6, 1 dcha (Madrid)	05.04.2024
106	Residencial	C/ Berruguete, 7, 2-4, B (Madrid)	05.04.2024
107	Residencial	C/ Chico del Matadero, 10, 1A (Madrid)	05.04.2024
108	Residencial	Avenida Gregorio Diego, 15, Bajo A (Madrid)	05.04.2024
109	Residencial	C/ Angela Gonzalez, 7, 1, 2, Centro (Madrid)	05.04.2024
110	Residencial	C/ Maestro Guerrero, 6, 6, 3 (Madrid)	05.04.2024
111	Residencial	Plaza de San Diego, 12, bajo, A (Madrid)	05.04.2024
112	Residencial	C/ Albeniz, 17, 1A (Madrid)	05.04.2024
113	Residencial	C/ Portalegre, 78 3 Izq (Madrid)	05.04.2024
114	Residencial	Paseo Perales, 61, 2B (Madrid)	05.04.2024
115	Residencial	C/ Pinosol, 23, 1, 4F (Madrid)	05.04.2024
116	Residencial	Avenida Barcelona, 36, 1D (Madrid)	05.04.2024
117	Residencial	C/ Almagro, 1, 2, 1 (Madrid)	05.04.2024
118	Residencial	C/ Pelayo, 5, 2A (Madrid)	05.04.2024
119	Residencial	Avenida Barcelona, 36, 3A (Madrid)	05.04.2024
120	Residencial	C/ Aurora, 42, 1A (Madrid)	05.04.2024

121	Residencial	Avenida Constitución, 178, 2F (Madrid)	05.04.2024
122	Residencial	C/ Leonor Gonzalez, 27, 0B (Madrid)	05.04.2024
123	Residencial	C/ Duquesa de Parcent, 34, Bajo Izq. (Madrid)	05.04.2024
124	Residencial	C/ Santa Maria Reina, 25, 5A (Madrid)	05.04.2024
125	Residencial	C/ Jose María Fernandez Lanseros, 11, Bajo 3 (Madrid)	05.04.2024
126	Residencial	C/ Puerto Balbarán, 21, 3A y 4B (Madrid)	05.04.2024
127	Residencial	C/ Francisco Paino, 3, 1, 0 (Madrid)	05.04.2024
128	Residencial	C/ Pico Cejo, 22C, 1A (Madrid)	05.04.2024
129	Residencial	C/ Robles, 14, Bajo, Puerta 3 (Madrid)	05.04.2024
130	Residencial	C/ Virgen de Rocio, 71, 2 Izq. (Madrid)	05.04.2024
131	Residencial	C/ Martell, 8, Bajo C (Madrid)	05.04.2024
132	Residencial	Avenida de las Palmeras, 77, 0C (Madrid)	05.04.2024
133	Comercial	Víctor de la Serna, 26 - 01 (Madrid)	14.01.2025
134	Comercial	Víctor de la Serna, 26 - 02 (Madrid)	14.01.2025
135	Comercial	Víctor de la Serna, 26 - 03 (Madrid)	14.01.2025
136	Comercial	Víctor de la Serna, 26 - 04 y 5 (Madrid)	14.01.2025
137	Comercial	Víctor de la Serna, 26 - 05, 6 y 7 (Madrid)	14.01.2025
138	Comercial	Víctor de la Serna, 26 - 08 (Madrid)	14.01.2025
139	Residencial	Víctor de la Serna, 26 - 3C (Madrid)	14.01.2025
140	Residencial	Víctor de la Serna, 26 - 4B (Madrid)	14.01.2025
141	Residencial	Víctor de la Serna, 26 - 4C (Madrid)	14.01.2025
142	Residencial	Víctor de la Serna, 26 - 8D (Madrid)	14.01.2025
143	Residencial	Víctor de la Serna, 28 - 2D (Madrid)	14.01.2025
144	Residencial	Víctor de la Serna, 28 - 2C (Madrid)	14.01.2025
145	Residencial	Víctor de la Serna, 28 - 4A (Madrid)	14.01.2025
146	Residencial	Víctor de la Serna, 28 - 4D (Madrid)	14.01.2025
147	Residencial	Víctor de la Serna, 28 - 6D (Madrid)	14.01.2025
148	Residencial	Castellana, 107 - 8A (Madrid)	14.01.2025
149	Residencial	Castellana, 107 - 9A (Madrid)	14.01.2025
150	Residencial	Condes del Val, 18 - 4C (Madrid)	14.01.2025
151	Comercial	Parque comercial Las Rejas (Madrid)	14.02.2025
152	Oficinas	Orense 69, 1ª y 2ª Planta (Madrid)	31.07.2025
153	Plazas de garaje	Orense,11, garaje 9 y 10	09.07.2025
154	Comercial	Armengual de la Mota, 26 (Málaga)	09.07.2025
155	Comercial	Bahía de Málaga 1 (Málaga)	09.07.2025
156	Comercial	Bahía de Málaga 2 (Málaga)	09.07.2025
157	Comercial	Aragón,205 (Mallorca)	09.07.2025
158	Comercial	Aragón,205 (Mallorca)	09.07.2025
159	Comercial	Concha Espina, 34 (Madrid)	09.07.2025
160	Comercial	Diego de León,32 (Madrid)	09.07.2025
161	Comercial	Espronceda, 32 (Madrid)	09.07.2025
162	Comercial	Luchana,23 (Madrid)	09.07.2025
163	Comercial	Luis de Morales,12 (Sevilla)	09.07.2025
164	Comercial	Orense, 11 (Madrid)	09.07.2025
165	Comercial	Potosí, 10 (Madrid)	09.07.2025
166	Comercial	Ppe de Vergara, 211 (Madrid)	09.07.2025
167	Comercial	R.Fdez Villaverde,42 (Madrid)	09.07.2025
168	Comercial	Roma,29 Torrejón de Ardoz, (Madrid)	09.07.2025
169	Comercial	Santa Engracia, 179 (Madrid)	09.07.2025
170	Comercial	Vía Augusta, 20-22 (Barcelona)	09.07.2025
171	Residencial y locales comerciales	Avenida General, 9 (Madrid)	09.07.2025
172	Industrial	Polígono el Nogal (Algete)	09.07.2025
173	Industrial	Polígono Garza (Algete)	09.07.2025
174	Residencial	Raimundo Fernandez Villaverde, 9 (Madrid)	09.07.2025
175	Residencial	Hilarión Eslava, 28 (Madrid)	09.07.2025
176	Residencial	Hilarión Eslava, 41 (Madrid)	09.07.2025
177	Residencial	Vallehermoso, 69 2D (Madrid)	09.07.2025

Todos los activos inmobiliarios están situados en territorio español.

Vitruvio

Informe de gestión

Ejercicio 2025

Análisis cierre 2025

Resultado sólido: cartera reforzada, balance equilibrado y fuerte comportamiento del patrimonio y capitalización bursátil.

El Grupo a cierre de 2025

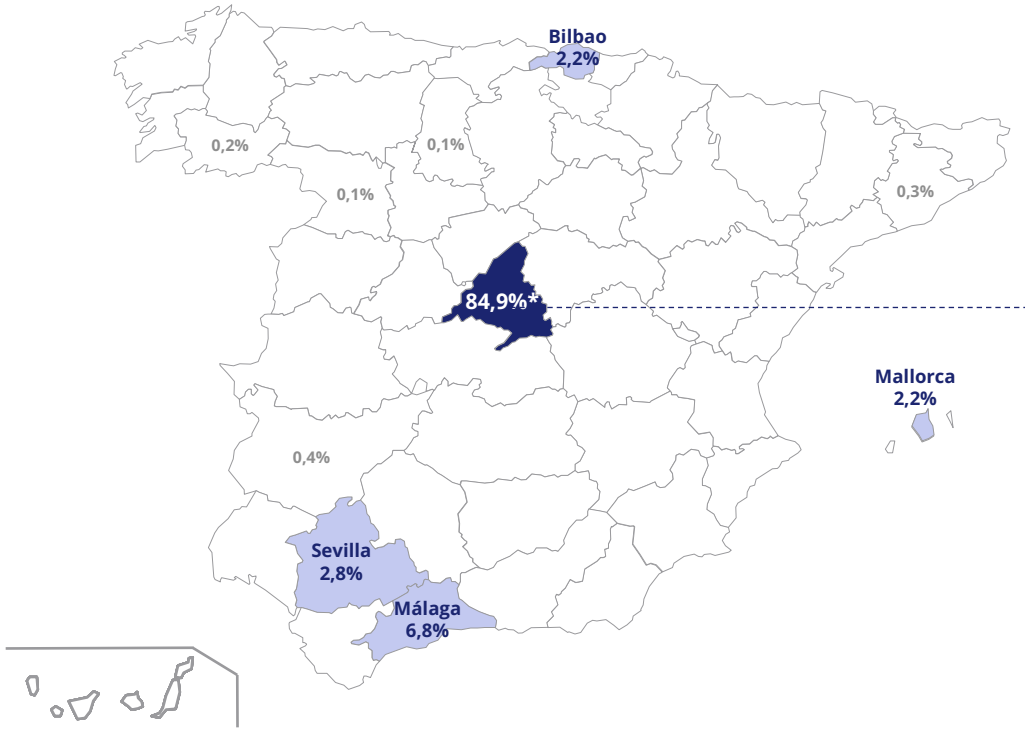
Vitruvio mantiene la propiedad directa de casi todos los inmuebles, salvo los pisos sueltos, los cuales aloja en una filial participada al 100%

*En la valoración se incluyen todos los activos valorados por Savills España por un total de 328,5M€, junto con el coste de adquisición de un suelo en Yunquera de Henares, un local en Orense 69 y un suelo en desarrollo en Málaga, no recogido en la valoración de Savills.
*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

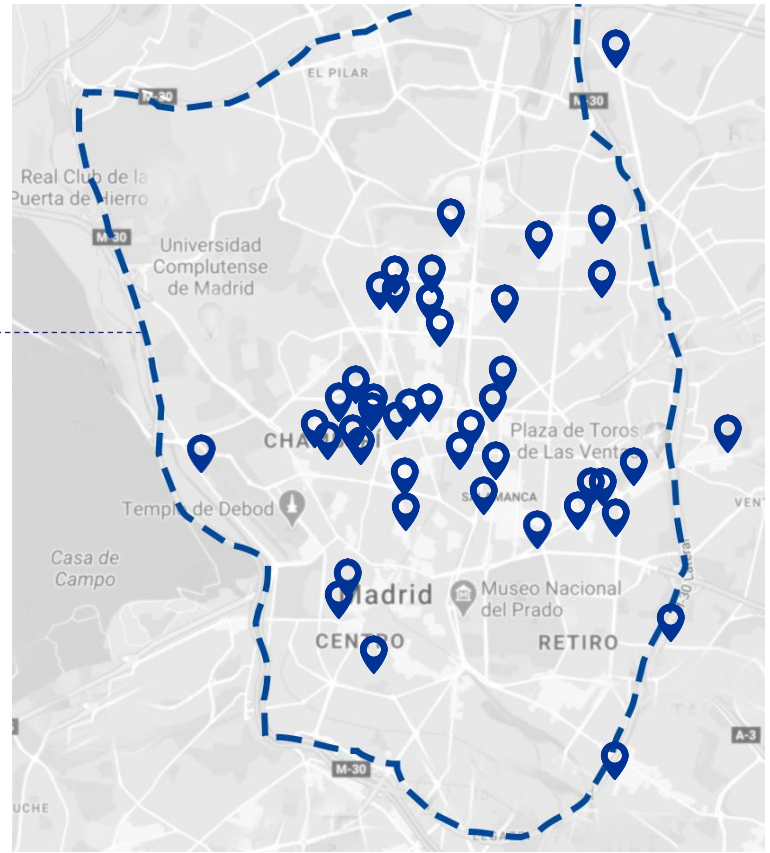
Cartera de inmuebles a cierre de 2025

Los 330 millones* de euros en inmuebles están ubicados principalmente en Madrid – Diversificación geográfica

Distribución de la cartera del Grupo Vitruvio por provincias



Detalle de Madrid, almendra central – M30



*En la valoración se incluyen todos los activos valorados por Savills España por un total de 328,5M€, junto con el coste de adquisición de un suelo en Yunquera de Henares, un local en Orense 69 y un suelo en desarrollo en Málaga, no recogido en la valoración de Savills.
*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

Cartera de inmuebles a cierre de 2025

Diversificación por tipología – Peso en % de los usos inmobiliarios sobre la cartera de propiedades

Industrial & Logístico

9%

Tendencia de crecimiento en el largo plazo, basada en nuevos hábitos del consumo y el desarrollo en torno a las ciudades.

Residencial

30%

Casi el 100% de las ubicaciones en Madrid y vocación de entrar en mercados atractivos con crecimiento poblacional y económico (Madrid y arco del Mediterráneo).

330M€

valoración*

Oficinas

21%

Espacios de trabajo representativos en zonas del distrito de negocios con ubicaciones, actualmente, 100% en Madrid.

Comercial

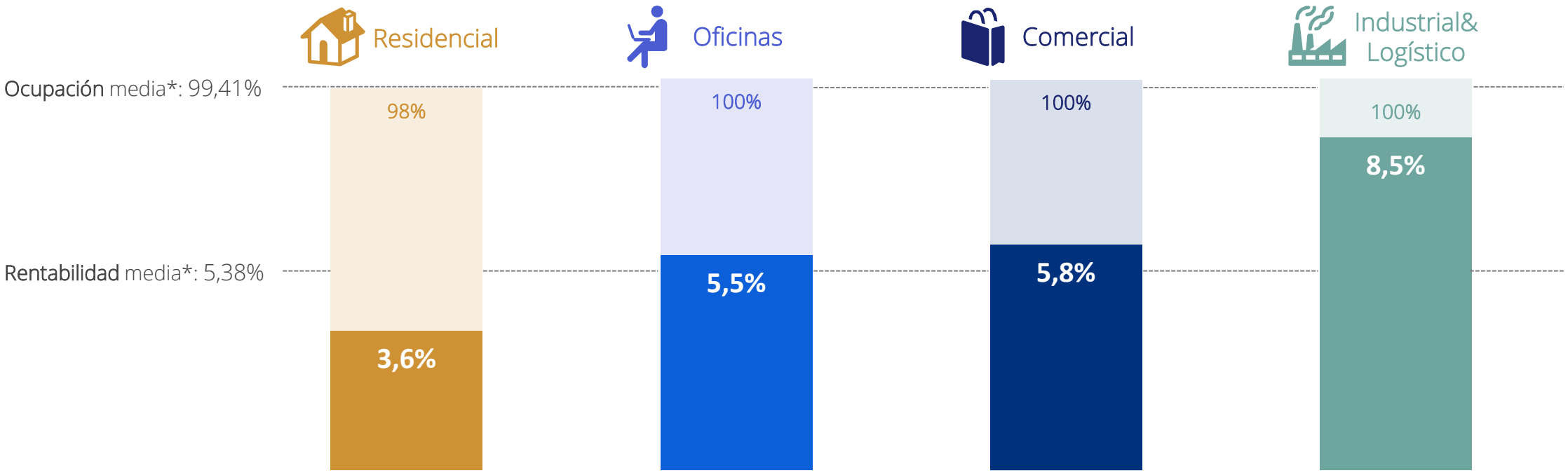
40%

Locales y medianas comerciales con negocios sólidos que conviven bien con el comercio electrónico (64%): ocio y salud (25%), hogar (14%), restauración (13%) y alimentación (12%).

*En la valoración se incluyen todos los activos valorados por Savills España por un total de 328,5M€, junto con el coste de adquisición de un suelo en Yunquera de Henares, un local en Orense 69 y un suelo en desarrollo en Málaga, no recogido en la valoración de Savills.
*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

Cartera de inmuebles a cierre de 2025

Principales indicadores de los activos: rentabilidad por alquiler, ocupación, valoración por uso y por m²



	Residencial	Oficinas	Comercial	Industrial& Logístico
Valoración bruta* (€)	96,5 millones	69,9 millones	132,4 millones	29,7 millones
Valoración por m²	5.277 €/m²	4.335 €/m²	2.853 €/m²	478 €/m²
Nº Inquilinos	188	30	63	29
Nº Activos	97	8	56	4

*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

ASG

Políticas a nivel Ambiental, Social y de Gobernanza

Ambiental

¿Qué es Breeam? Método & consultoría para certificación de activos. Usos objeto de estudio: residencial, oficinas e industrial &logístico.

Fases del proceso

Estado inicial: evaluación del inmueble

Análisis: identificar mejoras

Implantación: definición de estrategias

Resultados

Residencial | Oficinas | Industrial & Logístico

Sin clasificar	Aprobado	Correcto	Bueno	Muy bueno	Excelente	Excepcional
25%		25%	37%	13%		

Social

1.

La inversión en alquiler vitalicio. Compromiso con la sociedad para ayudar a personas de la 3ª edad.

El alquiler vitalicio brinda una solución ante una necesidad social de personas mayores para ayudarles a monetizar el ahorro inmobiliario.

2.

Acuerdo con la fundación Tengo Hogar para la cesión de un local comercial. El local les permitirá dar soporte a familias de la zona.

La fundación ha destinado el local a impartir formaciones y realizar actividades infantiles. Tengo Hogar ayuda a familias en situación de vulnerabilidad a recuperar su autonomía laboral, económica y social.

3.

Primero H y Techo tienen el objetivo de dar acceso a la vivienda a personas con vulnerabilidad residencial.

Vitruvio es socio fundador de ambas empresas.

Gobernanza

Consejo de Administración con dos **consejeros independientes.**

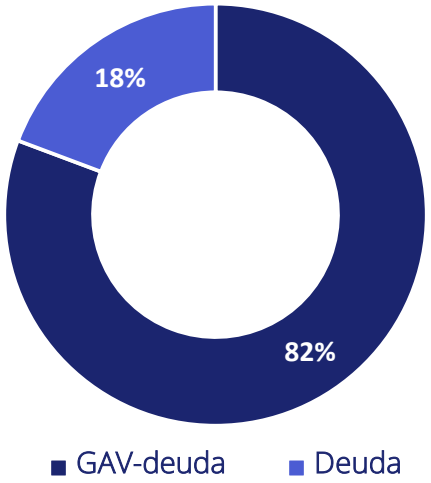
Ampliación del número de **mujeres** en el órgano de gobierno y con carácter **independiente en septiembre 2025.**

Iniciativas voluntarias de implantación de **buenas prácticas** en el plano de gobierno corporativo y para impulsar la transparencia.
(comisión de auditoría, comité asesor y frecuencia de reporting).

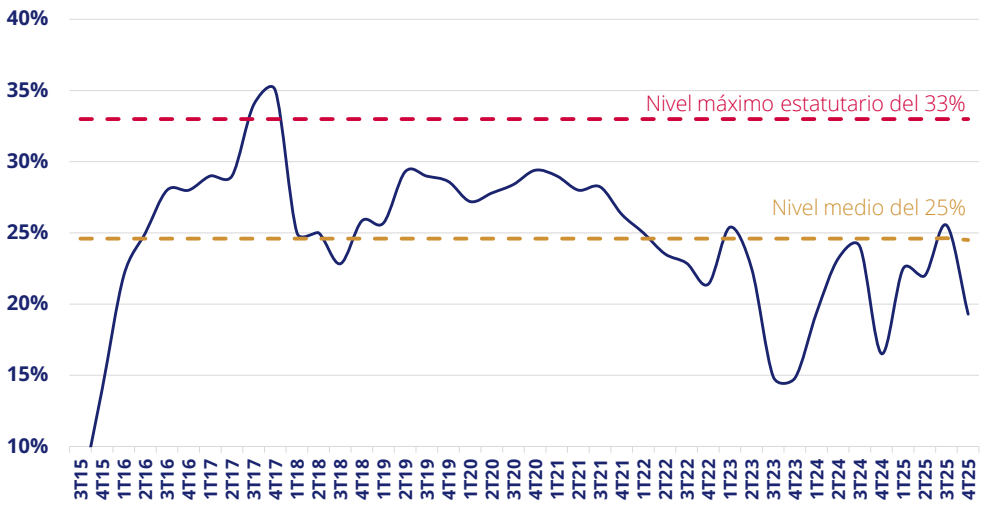
La deuda a cierre de 2025

Detalles de la deuda, limitada por estatutos al 33% del valor de los inmuebles

% Apalancamiento del Grupo Vitruvio* del 18,1%



Evolución del apalancamiento desde el inicio



3,3% coste medio	9,0 años de vencimiento	21% deuda cubierta	62,2M deuda neta
Gracias a las políticas monetarias más expansivas, la moderación en los tipos se ha trasladado al coste medio de Vitruvio, situándolo en un 3,3%. El máximo alcanzado fue en 2024 con un 4%.	La deuda de Vitruvio está contratada a largo plazo. El vencimiento medio se sitúa en 9,0 años, en línea con la vocación de largo plazo de la compañía.	Una parte de la deuda está cubierta frente a los cambios en los tipos de interés, amortiguando la incertidumbre sobre los gastos financieros futuros.	Casi la totalidad de la deuda se compone de préstamos hipotecarios, en algunos casos con estructuras de *balloon* (repago al vencimiento). También se dispone de pólizas para atender posibles necesidades en el c/p.

*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

Acciones propias, autocartera e I+D+i

Vitruvio tiene en autocartera a cierre del ejercicio 2025, 16.087 acciones, lo que supone un 0,09% del total del capital

	Número de acciones	Euros	Precio medio	% capital
A 31 de diciembre de 2023	**19.028**	**246.902,16**	**12,976**	**0,13%**
Adquisiciones	2.747	63.437,44	23,093	0,02%
Enajenaciones	(6.670)	(92.827,60)	13,917	-0,04%
A 31 de diciembre de 2024	**15.105**	**217.512,00**	**14,400**	**0,10%**
Adquisiciones	23.549	395.567,40	16,798	0,16%
Enajenaciones	(25.840)	(406.937,11)	15,748	-0,17%
A 31 de diciembre de 2025	**12.814**	**206.142,29**	**16,087**	**0,09%**

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

Los resultados de los ejercicios 2025 y 2024 obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a unos beneficios netos por importe de 41.968,89 euros y 25.461,63 euros, respectivamente, que se registraron en el epígrafe “Otras Reservas” del Patrimonio Neto.

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

Riesgos e incertidumbres

Por tipología

Riesgos e incertidumbres

Riesgo de crédito, operativo y de inversión del Grupo Vitruvio

	31.12.2025	31.12.2024
Inversiones financieras a largo plazo	4.203.712,71	4.962.611,65
Inversiones financieras a corto plazo	2.785.555,55	484.680,82
Deudores comerciales	1.168.929,86	353.616,85
Otros deudores	131.919,44	79.446,79
Total	**8.290.117,56**	**5.880.356,11**

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

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.la Sociedad, es decir, la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.
Los Administradores han realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo tras la valoración realizada de los instrumentos financieros.

En la tabla superior se incluye la exposición máxima al riesgo de crédito del Grupo Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., a 31 de diciembre de 2024 y 2025.

Respecto al riesgo operativo, a 31 de diciembre de 2025 no ha habido ningún retraso de cuantía significativa en el pago de los arrendamientos de los inmuebles, que no estuviera garantizado mediante aval u otros tipos de garantías, bonificaciones o aplazamientos.

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

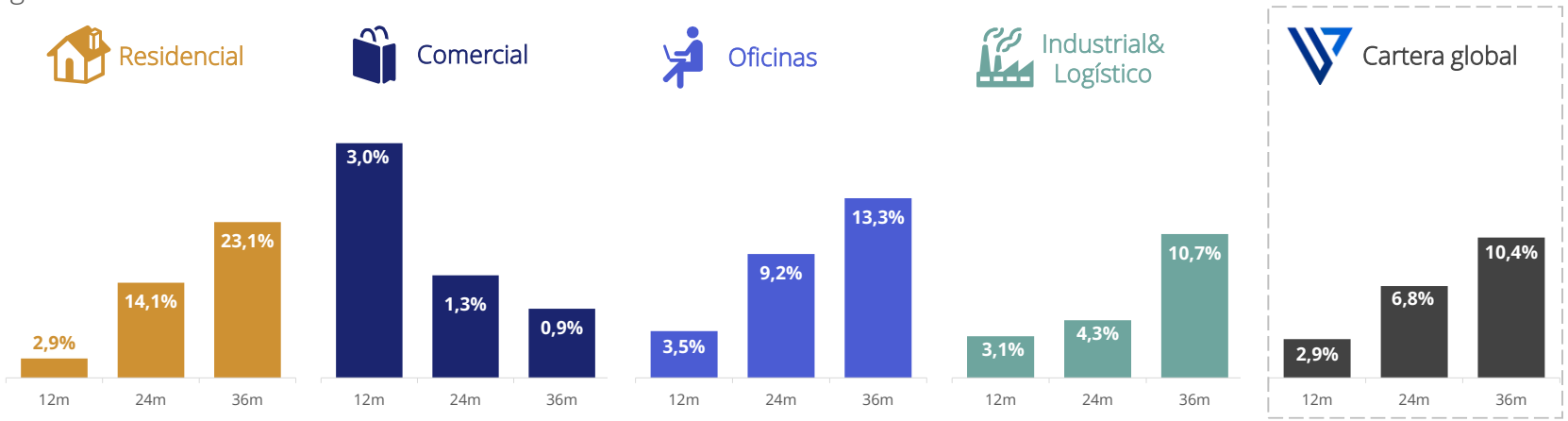
Riesgos e incertidumbres

Riesgo de mercado – tipo de interés e inflación

La exposición del Grupo al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos concedidos a largo plazo a tipos de interés variable. La Sociedad tiene cubierto el tipo de interés del 22% de su deuda con contratos de tipo de interés fijo o con contratos de cobertura de tipo de interés.

Por el lado de la inflación, los contratos de arrendamiento recogen cláusulas de revisión de los alquileres en función de la evolución del IPC, por lo que este riesgo queda neutralizado para los activos terciarios en la medida en que la inflación, siendo elevada, no se dispare y provoque una subida de tipos por parte del Banco Central Europeo que prime el control de precios sobre el crecimiento, teniendo como consecuencia una ralentización económica o incluso una recesión, algo que sí tendría un impacto negativo en los ingresos de Vitruvio. Es decir, el riesgo de la inflación es la recesión que habría que provocar para frenarla y el impacto en la desocupación y caída de rentas que esa recesión tendría. A la fecha de publicación de este informe, el último dato de inflación interanual publicado para España por el INE es del 2,3% (enero 2026). Es una inflación moderada, teniendo en cuenta la evolución de tipos de interés desde 2022 donde la inflación llegó a alcanzar el 10,8%. A pesar del escenario inflacionista de los últimos años y teniendo en cuenta los últimos datos de inflación en el entorno del 2%, el consenso de analistas descarta una recesión en España y se espera un mantenimiento de tipos por parte del BCE.

Hasta la fecha actual, Vitruvio ha girado todos sus recibos ajustados a inflación con normalidad, salvo en los contratos de alquiler residencial, limitados al Índice de Referencia para la Actualización de Arrendamientos de Vivienda (IRAV). A pesar de esto, la compañía ha sido capaz de repercutir la inflación en todos los usos, como se observa en la siguiente gráfica:



Riesgos e incertidumbres

Riesgo de liquidez

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

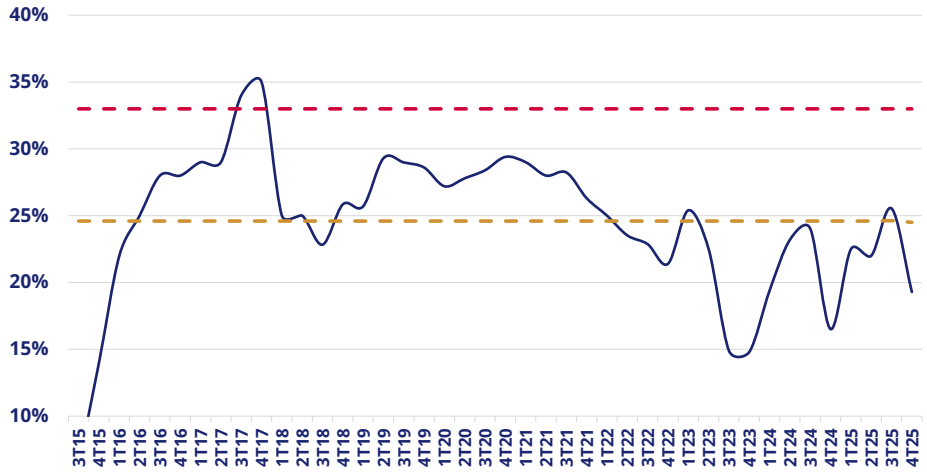
Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito. Dado el carácter dinámico de la actividad de la Sociedad, el Departamento Financiero tiene como objetivo mantener la flexibilidad de financiación mediante el uso de varias pólizas de crédito con dos entidades financieras.

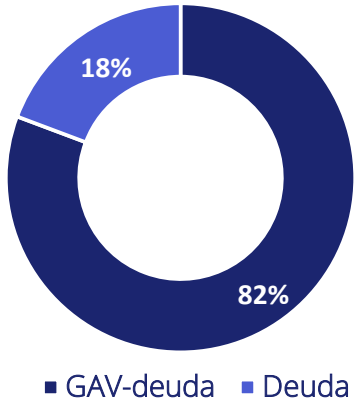
La Dirección realiza un seguimiento de la gestión del circulante mediante la revisión periódica de las previsiones de tesorería para la corrección de las desviaciones que se vayan produciendo a lo largo del ejercicio. Este control va acompañado de un esfuerzo importante de toda la compañía en la gestión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

El Grupo tiene limitado estatutariamente el nivel de endeudamiento financiero a un 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2025 la ratio del Grupo Vitruvio era de un 18,10%, muy por debajo del límite.

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

Evolución del apalancamiento desde el inicio hasta cierre 2025





Riesgos e incertidumbres

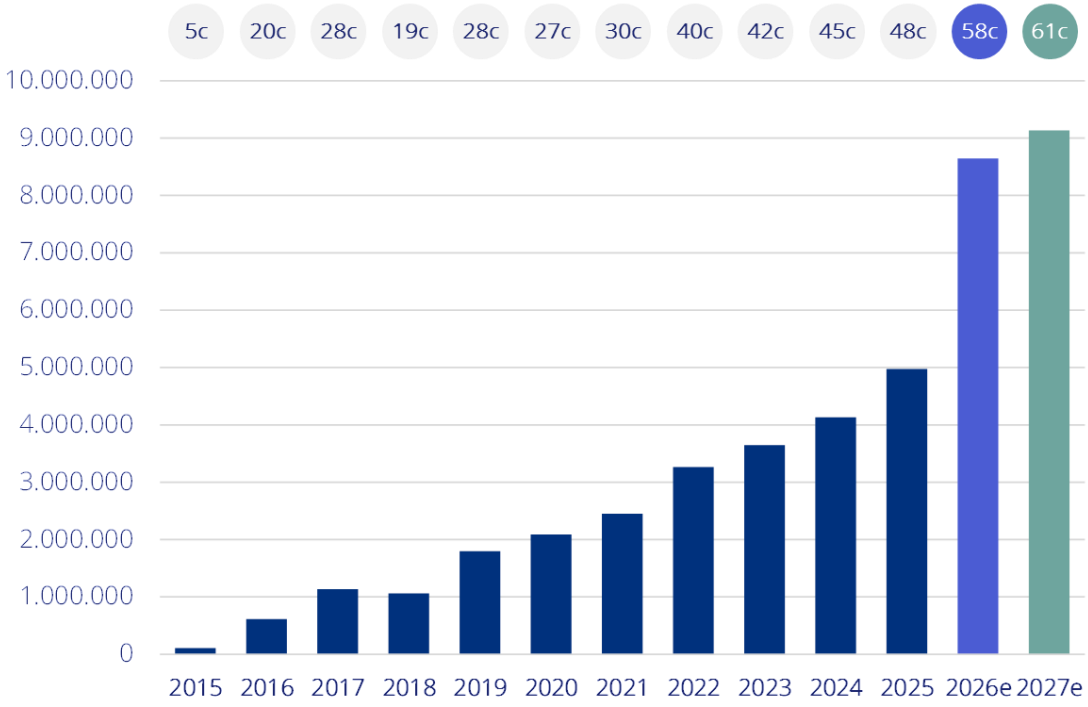
Riesgo fiscal

Tal como se menciona en la Memoria, la Sociedad Dominante se acogió al régimen fiscal especial de las SOCIMI en 2014. Según lo establecido en el art. 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, al menos un 80% del beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución por la Junta de Accionistas.

La sociedad ha repartido dividendos por encima del umbral exigido por la Ley. y cumple con el resto de los requisitos aplicables a este tipo de entidades.

En el gráfico de la derecha se muestra el histórico de distribuciones al accionista, así como las distribuciones objetivo para 2026 y 2027.

El incremento anual del dividendo desde 2016 sería del 9,9% hasta 2027.
El objetivo es aumentarlo, al menos, en línea con la inflación.



Estados financieros

Individuales y consolidados

Estados financieros

Individuales y consolidados del 2024 y 2025

P&L *Euros*	2024 Individual	2024 Consolidado	2025 Individual	2025 Consolidado
Gross Rental Income	**9.202.791**	**9.853.245**	**13.180.953**	**14.352.802**
Gastos recuperables a cargo del inquilino	(574.358)	(583.679)	(788.169)	(806.018)
Net Rental Income	**8.628.433**	**9.269.566**	**12.392.784**	**13.546.785**
Gastos a cargo de la propiedad	(1.183.054)	(1.259.409)	(1.600.906)	(1.840.603)
Net Operating Income	**7.445.379**	**8.010.157**	**10.791.878**	**11.706.181**
Otros ingresos	137.246	139.910	73.864	113.655
Gastos Sede	(2.237.209)	(2.333.552)	(4.244.468)	(4.398.183)
EBITDA	**5.345.416**	**5.816.514**	**6.621.274**	**7.421.654**
Margen EBITDA	58,08%	59,03%	50,23%	51,71%
Amortización Inmovilizado	(1.313.325)	(1.362.260)	(1.785.681)	(1.879.306)
Deterioro neto	518.344	509.026	127.644	75.657
Resultado enajenación	744.291	744.291	7.480.366	7.442.683
EBIT	**5.294.727**	**5.707.571**	**12.443.602,95**	**13.060.687**
Resultado financiero	(1.660.108)	(1.996.716)	(2.334.508)	(2.654.158)
Extraordinarios	-	-	-	-
BAI	**3.634.618**	**3.710.855**	**10.109.095**	**10.406.529**
Impuestos	694.737	694.737	306.158	308.436
Beneficio Neto	**4.329.355**	**4.405.592**	**10.415.253**	**10.714.965**
Nº acciones	9.188.724	9.188.724	12.086.000	12.086.000
BPA	**0,47**	**0,48**	**0,86**	**0,89**
FFO	**4.380.045**	**4.514.535**	**4.592.924**	**5.075.931**
FFO/acc	0,48	0,49	0,38	0,42

Análisis febrero 2026

El incremento de la cartera en 40 millones aconseja un análisis actualizado a febrero

Adquisición 2026: edificio en Arturo Soria, Madrid

Edificio de oficinas en Ramírez de Arellano, 37, de 10.390 m² y 5.988 m² SR – adquisición a 3.600 €/m² sobre rasante

Adquisición 2026: Maisons du Monde

Mediana comercial en Megapark, Madrid, segundo parque comercial por afluencia de España

- Parque con más de **20 millones de visitas** al año.
- El inquilino lleva desde 2011 en este espacio.
- Nunca ha estado desocupado desde su construcción en el año 2004, incluso pese a la crisis de 2008

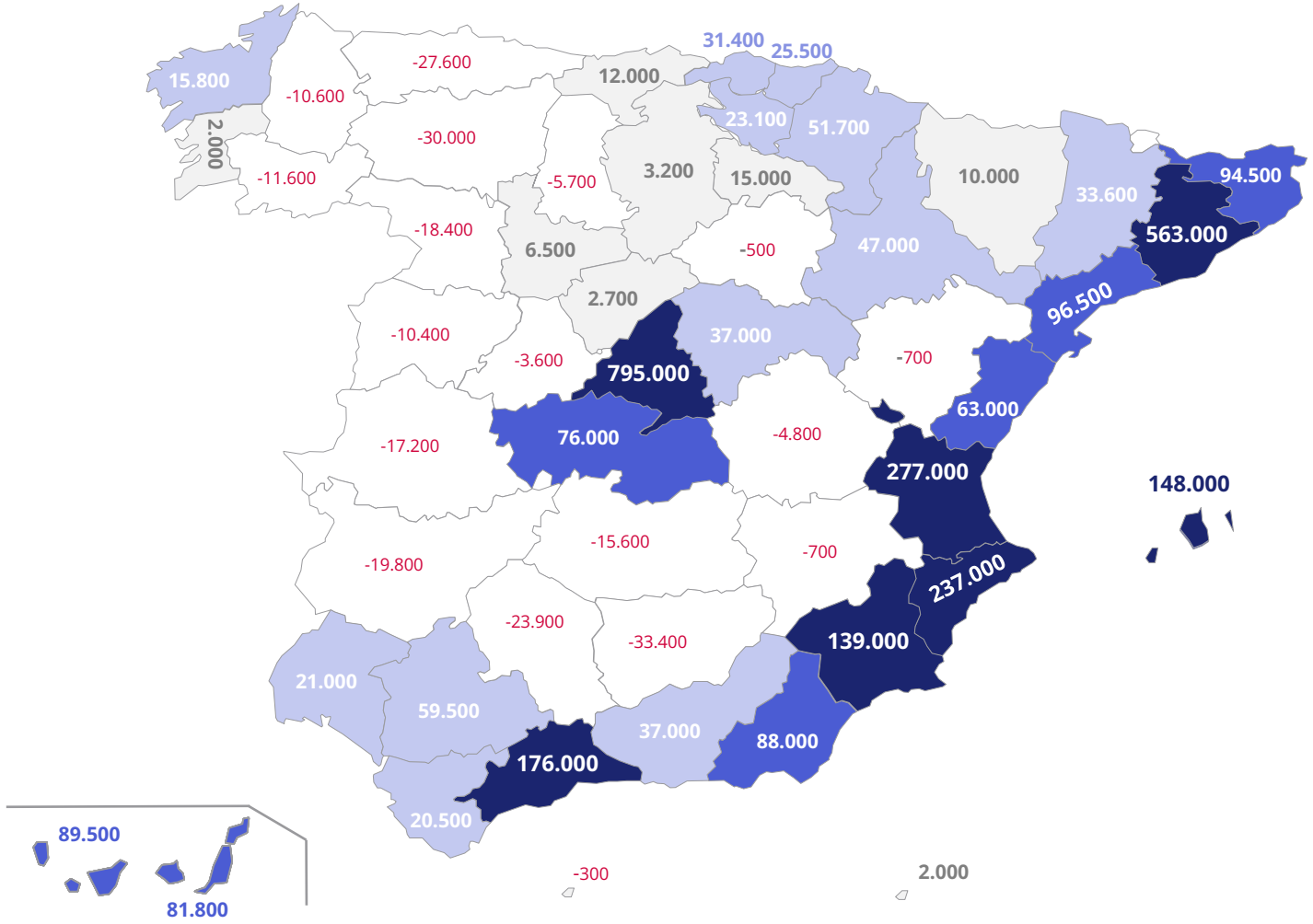
El Grupo a febrero 2026

Vitruvio mantiene la propiedad directa de casi todos los inmuebles, salvo los pisos sueltos, los cuales aloja en una filial participada al 100%

*En la valoración se incluye el coste de adquisición de un suelo en Yunquera de Henares, un local en Orense y un suelo en desarrollo en Málaga, no recogido en la valoración de Savills, junto con las últimas adquisiciones de enero y febrero 2026.
*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

Aumento de la población

España ha crecido en 1.485.000 personas entre 2023 y 2025 – En el mapa se presenta la variación de la población entre 2015 y 2025

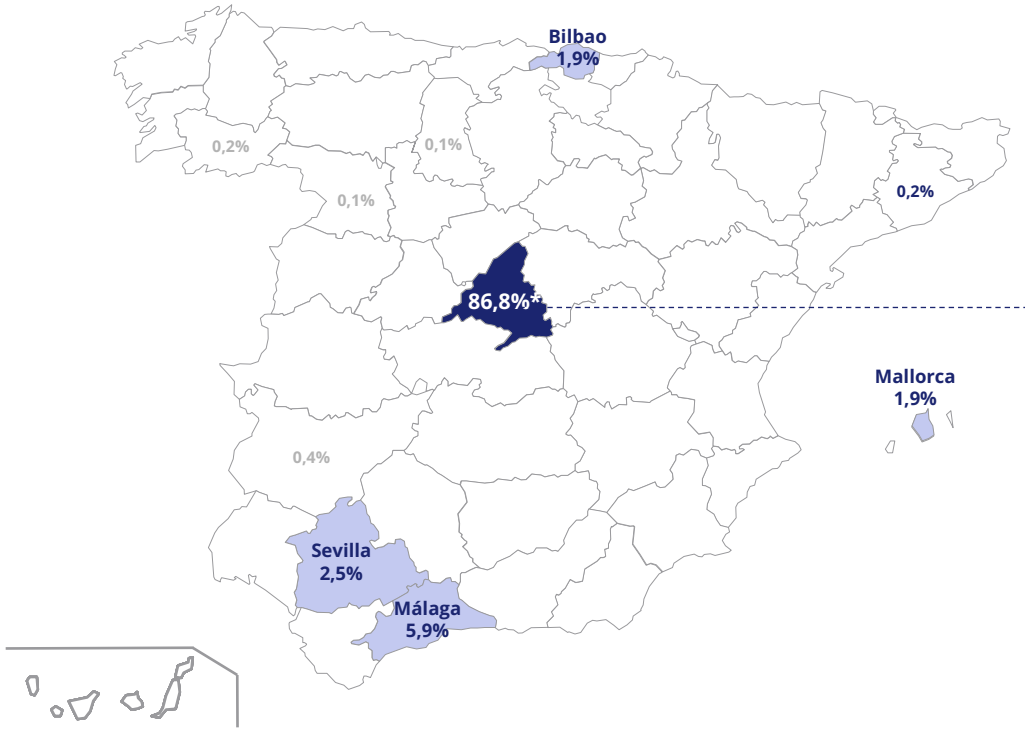


Fuente: Abante a partir de INE

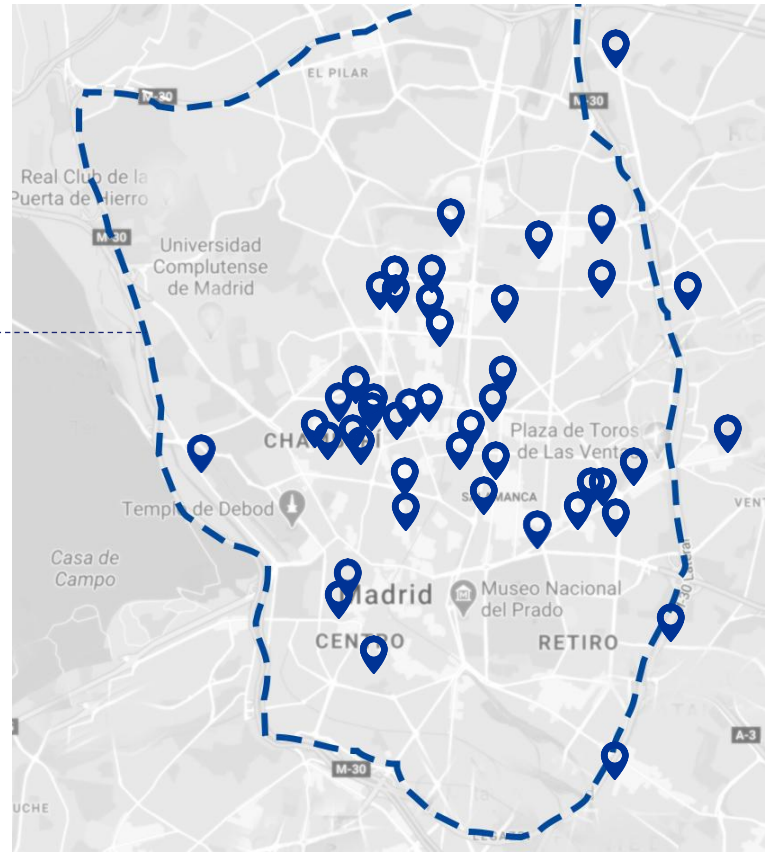
Ubicaciones de Vitruvio

Los 370 millones* de euros en inmuebles están ubicados principalmente en Madrid – Inversión en ciudades con crecimiento

Distribución de la cartera de Vitruvio por provincias



Detalle de Madrid, almendra central – M30



*En la valoración se incluye el coste de adquisición de un suelo en Yunquera de Henares, un local en Orense y un suelo en desarrollo en Málaga, no recogido en la valoración de Savills, junto con las últimas adquisiciones de enero y febrero 2026.
*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

Cartera de inmuebles a febrero 2026

Diversificación por tipología – Peso en % de los usos inmobiliarios sobre la cartera de propiedades

Industrial & Logístico

8%

Tendencia de crecimiento en el largo plazo, basada en nuevos hábitos del consumo y el desarrollo en torno a las ciudades.

Residencial

26%

Casi el 100% de las ubicaciones en Madrid y vocación de entrar en mercados atractivos con crecimiento poblacional y económico (Madrid y arco del Mediterráneo).

370M€

valoración*

Oficinas

27%

Espacios de trabajo representativos en zonas del distrito de negocios con ubicaciones, actualmente, 100% en Madrid.

Comercial

39%

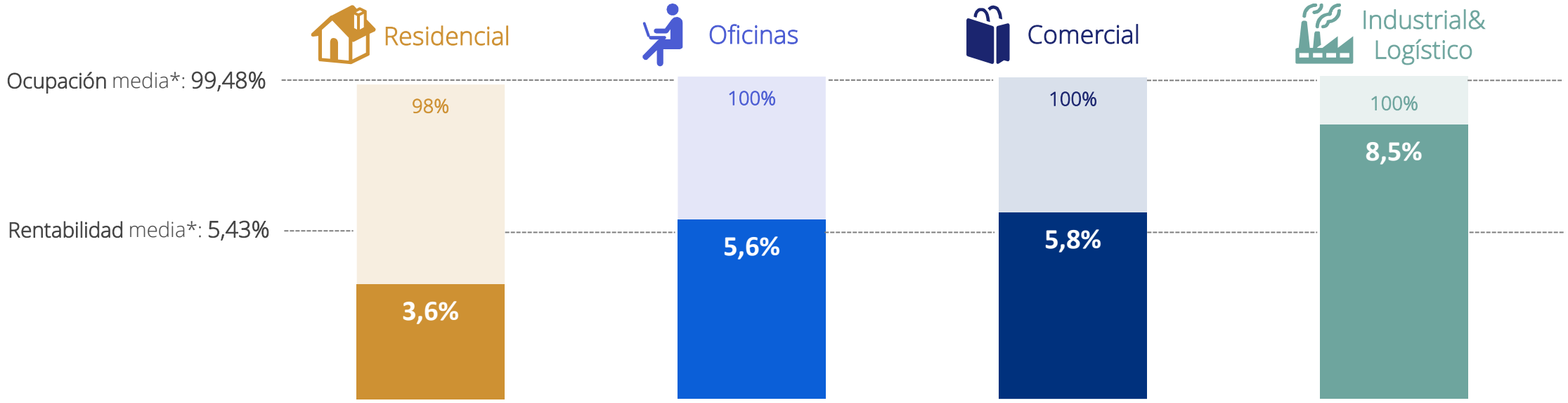
Locales y medianas comerciales con negocios sólidos que conviven bien con el comercio electrónico (69%): hogar (23%), ocio y salud (23%), restauración (12%), alimentación (11%).

*En la valoración se incluye el coste de adquisición de un suelo en Yunquera de Henares, un local en Orense y suelo en desarrollo en Málaga, no recogido en la valoración de Savills., junto con las últimas adquisiciones de enero y febrero 2026 por un importe total de 40M€

*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

Cartera de inmuebles a febrero 2026

Diversificación por inquilinos – 20,2M € de ingresos anualizados vía alquileres, con ocupaciones cercanas al 100% y estabilidad en rentas



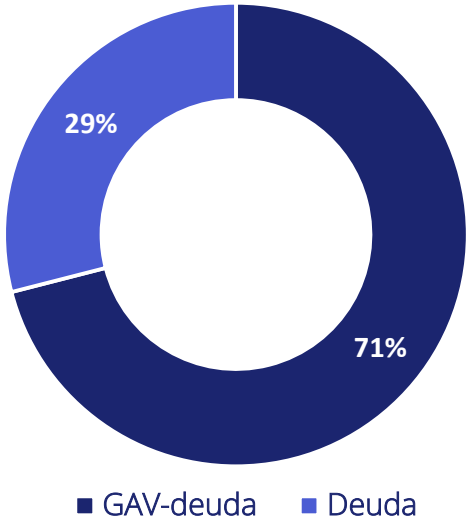
	Residencial	Oficinas	Comercial	Industrial& Logístico
Valoración bruta* (€)	96,5 millones	97,1 millones	144,7 millones	29,7 millones
Valoración por m²	5.277 €/m²	4.391 €/m²	2.928 €/m²	478 €/m²
Nº Inquilinos	188	31	64	29
Nº Activos	97	9	57	4

*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

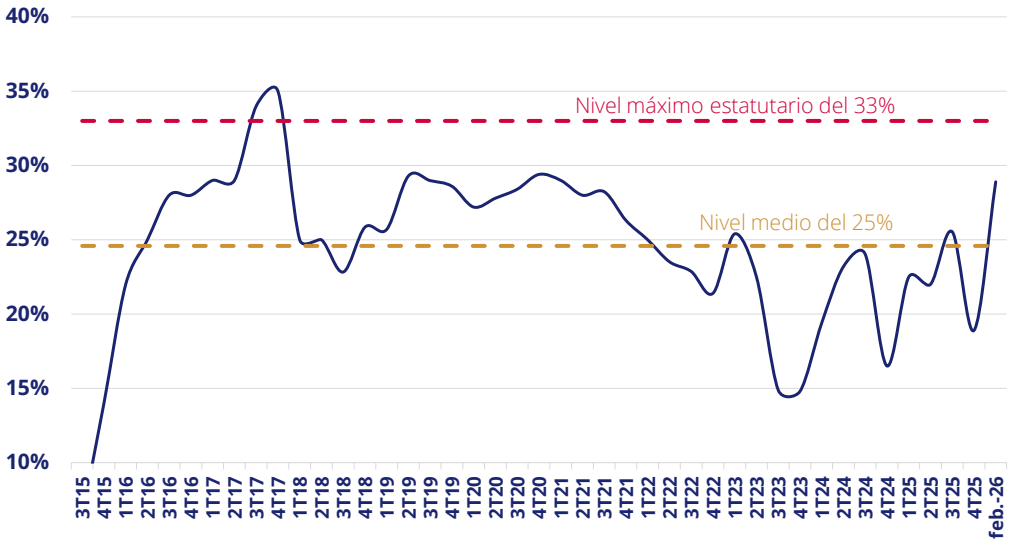
La deuda a febrero 2026

Detalles de la deuda, limitada por estatutos al 33% del valor de los inmuebles, con una media histórica del 25%

% Apalancamiento* del 28,5%



Evolución del apalancamiento desde el inicio



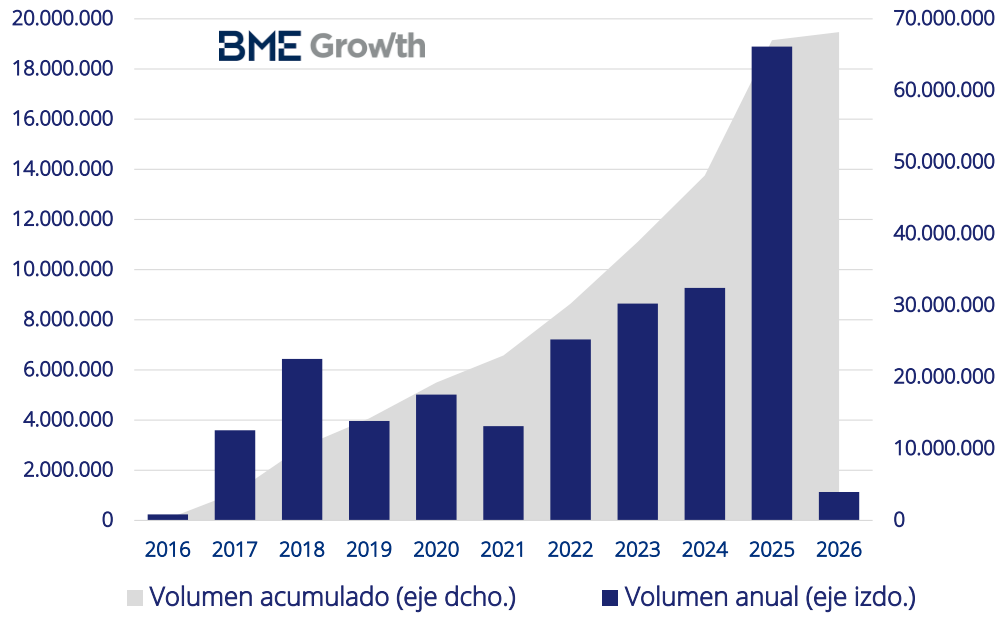
3,4% coste medio	9,1 años de vencimiento	17% deuda cubierta	105,0 M€ deuda neta
Gracias a políticas monetarias más expansivas, la moderación en los tipos se ha trasladado al coste medio de Vitruvio, situándolo en un 3,4%. El máximo alcanzado fue en 2024 con un 4%.	La deuda de Vitruvio está contratada a largo plazo. El vencimiento medio se sitúa en 9,1 años, en línea con la vocación de largo plazo de la compañía.	Una parte reducida de la deuda está cubierta frente a los cambios en los tipos de interés, amortiguando la incertidumbre sobre los gastos financieros futuros.	Casi la totalidad de la deuda se compone de préstamos hipotecarios, en algunos casos con estructuras de *balloon* (repago al vencimiento). También se dispone de pólizas para atender posibles necesidades en el c/p.

*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

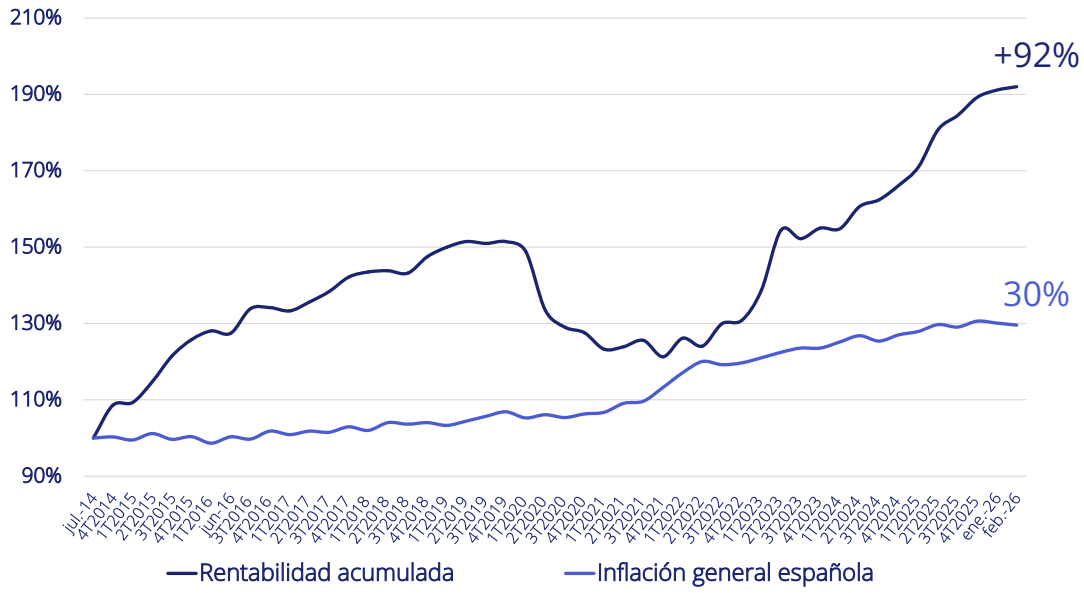
La acción a febrero 2026

Mejora constante de la liquidez y la rentabilidad

Histórico de la negociación en bolsa (inicio hasta feb-26)



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

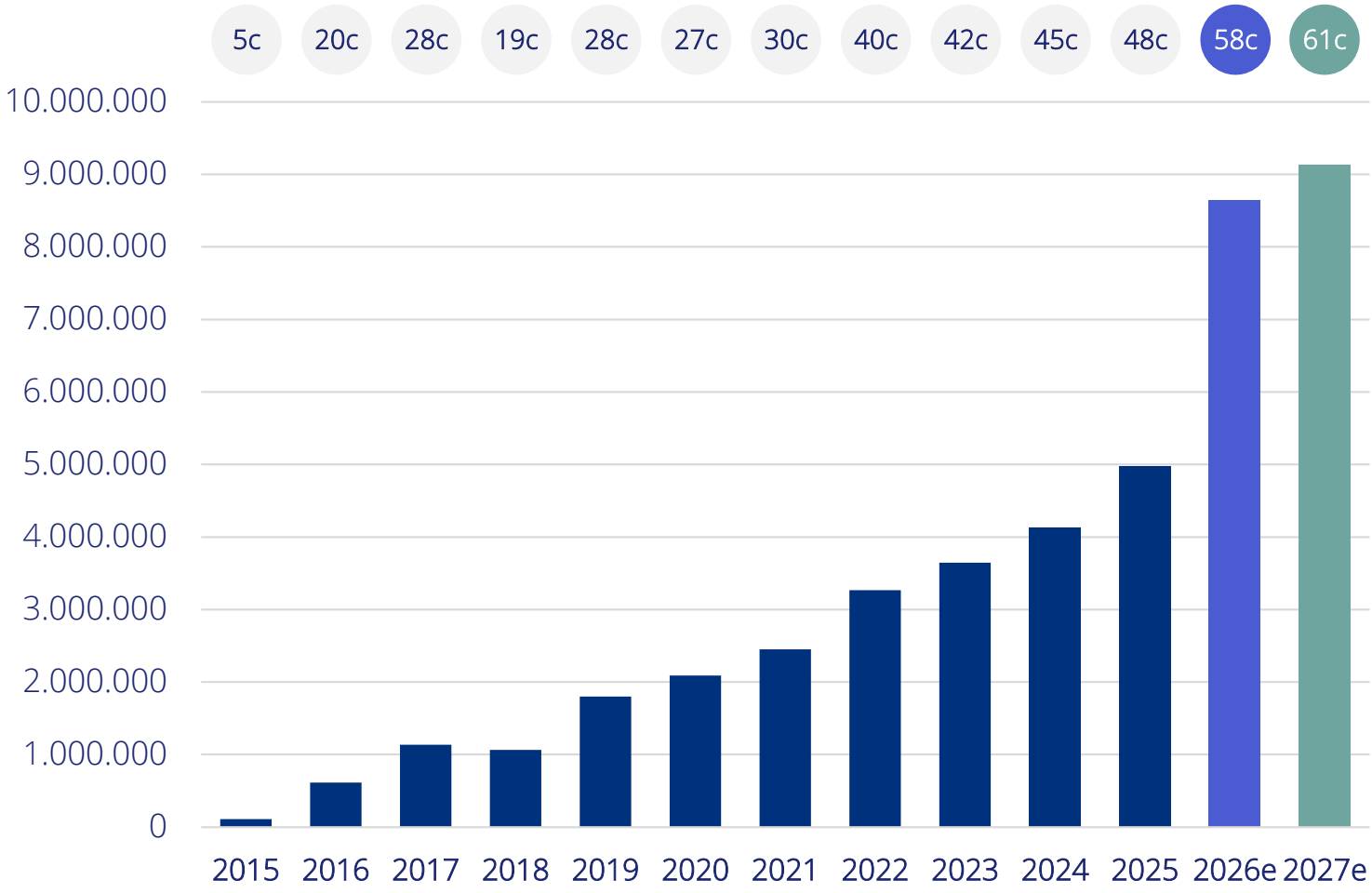


68,2 M€ Volumen negociado desde la salida a bolsa	18,0 M€ Liquidez últimos 12 meses	61,5% Rotación de accionistas* desde la salida a bolsa	996 Accionistas totales 95% difusión accionarial	92,0% Rentabilidad acumulada* desde el inicio	7,9% Rentabilidad anual* desde el inicio

*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

El dividendo histórico y el objetivo

El incremento anual del dividendo desde 2016 sería del 9,9% hasta 2027. El objetivo es aumentarlo, al menos, en línea con la inflación



El dividendo objetivo aumenta un 21% en 2026

El objetivo de dividendo para 2027 comparado con el distribuido en 2025 supone un aumento del 27%

Resumen de las cifras a febrero 2026

Gestión patrimonialista con vocación de largo plazo en ubicaciones con alta demanda

370M€ valor bruto*
Valoración total de los inmuebles (*GAV*)*
31 diciembre 2025

28,5% apalancamiento* sobre GAV
Con un coste medio de deuda* del 3,4%

5,4% GRI Yield*
Rentabilidad bruta de los alquileres

20,2M€ en ingresos anualizados (GRI)*
(Alquiler + gastos repercutidos último *mes x 12*)

7,9% rentabilidad anual*
92% rentabilidad acumulada*

0,58€ por acción de dividendo* objetivo 2026
En 4 pagos iguales (feb, abr, jul y nov)

€270,2M€ o 18,14€ por acción
Valor neto de deuda (NAV*)
31 diciembre 2025*

€255,5M€ o 17,14€ por acción
Valor liquidativo* calculado por Savills
31 diciembre 2025*

99% ocupación*
De inmuebles alquilables (ex rehabilitación)

10,5% en rehabilitación
Inmuebles no alquilables
31 diciembre 2025

996 accionistas
El mayoritario con un 5,02%

61,5% rotación *equity** desde la salida a bolsa
68,2M€ negociados desde la salida a bolsa

*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.
*En la valoración se incluye el coste de adquisición de un suelo en Yunquera de Henares, un local en Orense y suelo en desarrollo en Málaga, no recogido en la valoración de Savills., junto con las últimas adquisiciones de enero y febrero 2026 por un importe total de 40M€

Resumen de la estrategia de inversión

El objetivo de esta forma de invertir es el de conseguir resultados más estables a largo plazo

Diversificación por inquilino
Evitando invertir en inmuebles cuyo inquilino pague una renta que suponga más del 5% de los ingresos totales.

Con reducido endeudamiento y reparto trimestral de beneficios.

Diversificación por tipología
Rentabilizando los espacios inmobiliarios donde los habitantes de una ciudad viven, disfrutan de su ocio o trabajan.

Ubicaciones con crecimiento poblacional
Invirtiendo en ciudades y áreas metropolitanas con crecimiento poblacional, en ubicaciones de demanda que aseguren la ocupación.

Gobernanza y gestión

Consejo de administración y equipo de gestión de Abante Asesores

Gobernanza

Consejo de administración compuesto por diez miembros, dos de los cuales son independientes

Vitruvio es una sociedad gestionada por el grupo Abante Asesores S.A., el cual dispone los medios humanos y técnicos necesarios para que la compañía continúe su crecimiento, mejorando su cartera de activos y apoyando la difusión en su base accionarial.

Joaquín López-Chicheri

Pablo Uriarte

Jesús Martínez-Cabrera

Juan Acero-Riesgo

Manuel Cereijo

Tomás Hurtado

Marta Campello

Sandra Daza

María Sanchiz

Basilio Rueda

Abante Asesores

Sociedad contratada para la gestión de Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A.

Más de 20 años ayudando a sus clientes

- **2001**, se funda Abante con la convicción de que **el asesoramiento financiero podía hacerse de otra forma**, con unos principios y un modelo de negocio diferentes: poniendo a **la persona por delante**, ayudándola a tomar **buenas decisiones biográficas** y de **inversión**.
- **2007**, primera ampliación de capital para impulsar el proyecto y seguir creciendo.
- **2019**, alianza estratégica con **MAPFRE**, que tiene casi un 19% del capital de Abante, el resto está en manos de los socios ejecutivos.

  La alianza ha permitido:

  ✓ Crecer orgánica e inorgánicamente.

  ✓ Impulsar el desarrollo tecnológico.

  ✓ Completar la gama con productos alternativos (inmobiliario, infraestructuras y capital privado) con los mejores proveedores mundiales.

  ✓ Ampliar las capacidades de asesoramiento patrimonial.
- Hoy, Abante es la **entidad independiente de asesoramiento financiero y gestión de activos de referencia en España**, con más de 17.000 clientes y más de 15.000 millones entre el patrimonio gestionado y asesorado por 400 profesionales en 10 oficinas.

Equipo de gestión de Abante

Es un equipo dedicado que no gestiona otros vehículos o carteras

Dirección corporativa

- Dirección ejecutiva y coordinación de equipos.
- Dirección financiera, análisis y previsiones.
- Relación con inversores y financiadores.
- Relación con regulador, BME y asesores legales.

Gestión
Property Management

- Relación con los inquilinos y gestión de la ocupación.
- Recepción, gestión y resolución de incidencias.
- Control de la base de datos (*rent roll*) para la facturación y contabilización de pagos.
- Relación con proveedores.
- OCI y prevención del blanqueo de capitales.

Inversión
Asset Management

- Estudio y modelización de escenarios de: inversión, gestión y desinversión.
- Originación, ejecución transaccional, negociación de nuevos contratos y comercialización en base al plan de negocio tanto de cada activo como de la compañía.
- Desinversiones.

Área técnica
Project Management

- Interlocutor con los estudios de arquitectura, ECUs y constructoras (nunca participadas).
- Viabilidad urbanística de los proyectos.
- Control de ejecución: concurso, licitación y ejecución de obras (control de coste y plazo).
- Gestión urbanística y trámites municipales.

- Honorarios de gestión Abante: 0,75% s/NAV anual.
- Honorarios de éxito: 5% s/revalorización del NAV/año con *high water mark*.
- Áreas incluidas: las 5 descritas.

Contabilidad

- Generación de estados financieros.
- Presentación de impuestos.
- Relación con auditores.
- Facturación y pagos.

El elemento diferencial de Vitruvio

La sociedad es el principal actor en la consolidación de otras sociedades de inversión inmobiliaria

Nuestro modelo de alianzas

Nicho de mercado en el que está especializado Vitruvio, tanto con familias como con socios que han invertido juntos durante años

Premisas

Interés en percibir una **renta periódica** (normalmente concentrada)

Reto en el **relevo** generacional y en la gestión

Objetivo – **ordenar** el patrimonio y solucionar la transición futura

Oportunidad

Aportación a Vitruvio

Valoración competitiva

Agilidad al ser una operación por el 100%

Solución

Obtención de una **renta trimestral** (ahora diversificada)

Solución al reto del relevo generacional y en la gestión

Liquidez en la acción, haciendo **independientes** a los socios/familiares

Operaciones de aportación

Hasta 10 operaciones de aportación: 7 alianzas con grupos familiares y 3 operaciones negociadas con grupos de inversores profesionales

2014

Adquisición mixta, en julio de 2014 (inicio del proyecto), por la que 3 de los dueños siguieron después como accionistas.

2015

Fusión por absorción de Apart. Redondo, en julio de 2015, cuyos 7 dueños continuaron como accionistas.

2016

Fusión por absorción de Brumana, en febrero de 2016, cuyos 5 socios continuaron como accionistas.

2017

CONSULNOR
BancaMarch

Fusión, en julio de 2017, del 100% de Consulnor Inmobiliario, sociedad con más de 70 socios inversores.

2017

Adquisición mixta, en julio de 2017, donde las 2 propietarias continuaron como accionistas.

2019

ÚNICA
REAL-ESTATE

OPA con pago mixto, en junio de 2019, sobre Única RE, socimi del BME Growth con más de 50 accionistas.

2020

Fusión por absorción de Fidelgés, en marzo de 2020, cuyos 7 dueños siguieron como accionistas de Vitruvio.

2024

Carte
Properties

Canje 100% en acciones, en diciembre de 2024, cuyos 5 socios aportaron una cartera de 18 viviendas en Castellana y Chamberí.

2025

Fusión por absorción de Mercal Inmuebles SOCIMI, en julio de 2025, propietaria de 16 locales y medianas comerciales.

2025

Fusión por absorción de Proyecto Nave, en julio de 2025, propietaria de viviendas (30%) y naves (70%) en Madrid.

Visión de mercado

Anexo I

Índice

Análisis macroeconómico y por tipologías de activo

01 Macroeconómico

02 Residencial

03 Oficinas

04 Comercial

05 Industrial

06 Hoteles

La demografía es clave

Estimación del crecimiento poblacional en España entre los años 2023 y 2025 (ciudadanos censados)

1.485.000

Fuente: INE

La demografía es clave

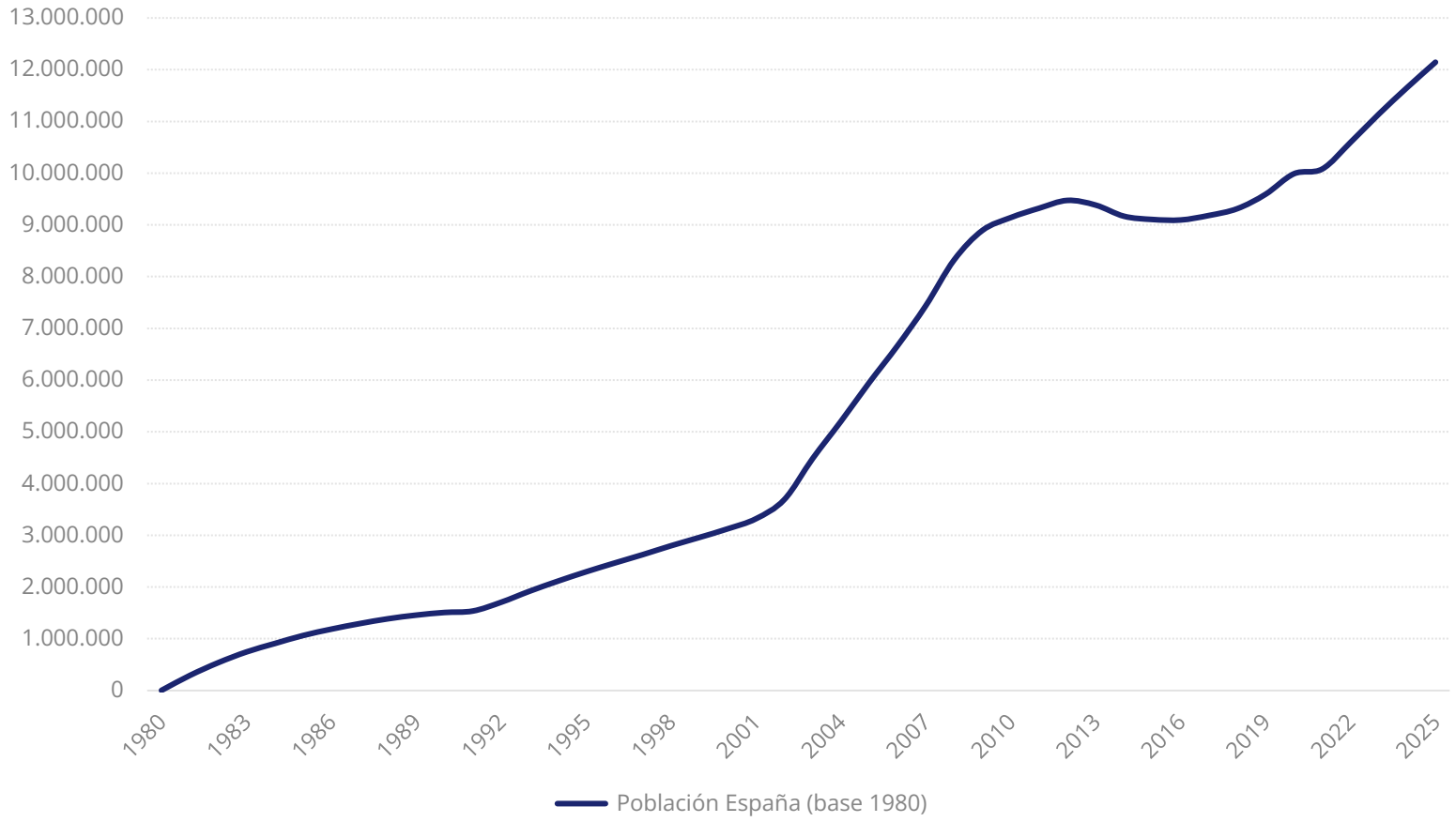
El crecimiento del PIB a largo plazo son las horas trabajadas por la productividad de las horas trabajadas

49.570.000

Fuente: INE

La demografía es clave

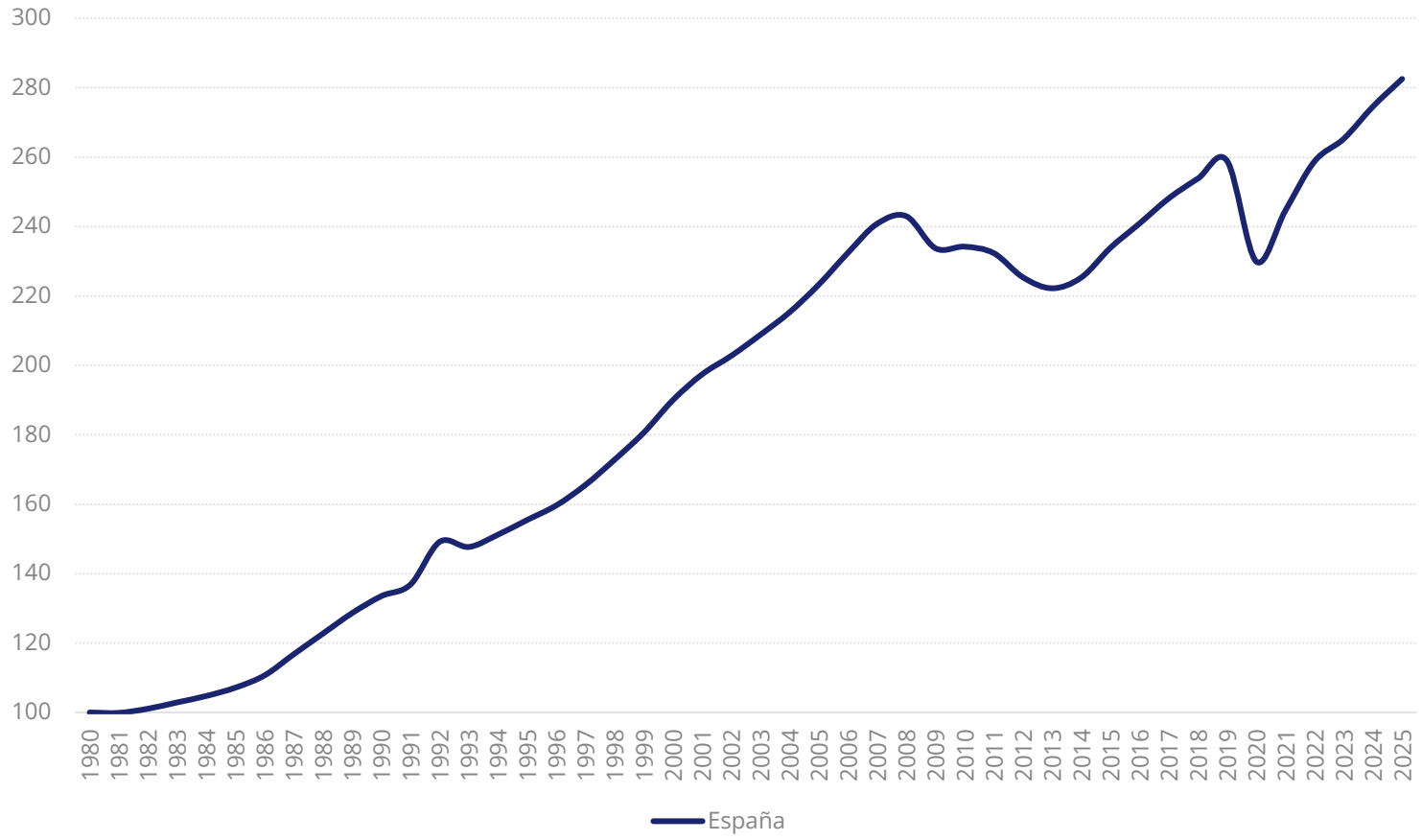
El crecimiento poblacional continua a un ritmo muy elevado, 12,14 millones desde 1980



Fuente: Abante a partir de INE

La demografía es clave

El crecimiento del PIB a largo plazo son las horas trabajadas por la productividad de las horas trabajadas



Fuente: Abante a partir de INE

Nacimientos & defunciones

En un contexto de defunciones superiores a los nacimientos

321.000

447.000

Fuente: Abante a partir de INE

La demografía es clave

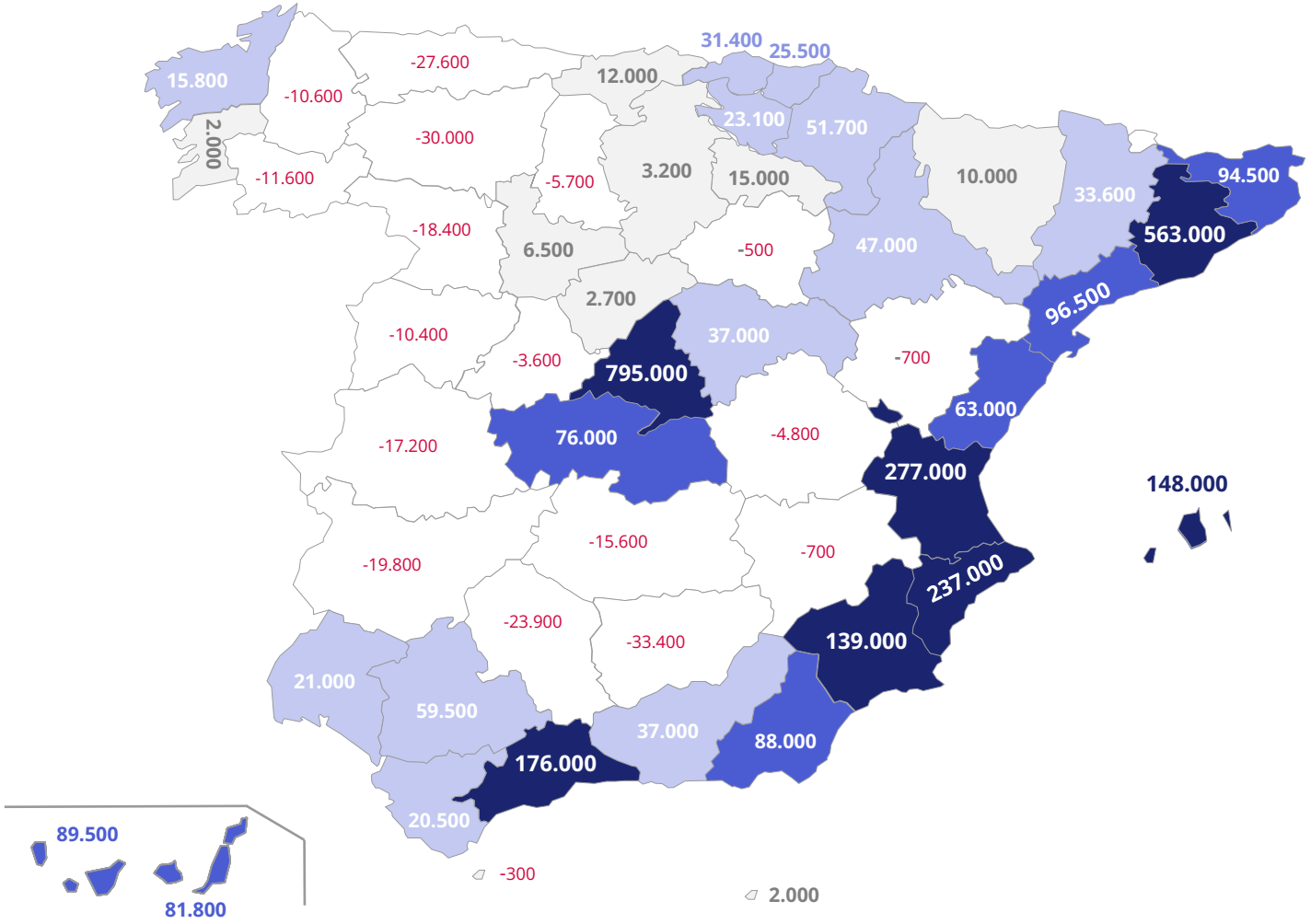
Crecimiento poblacional tras la gran crisis, años 2015 a 2025

3.145.000

Fuente: INE

¿Dónde han ido a vivir?

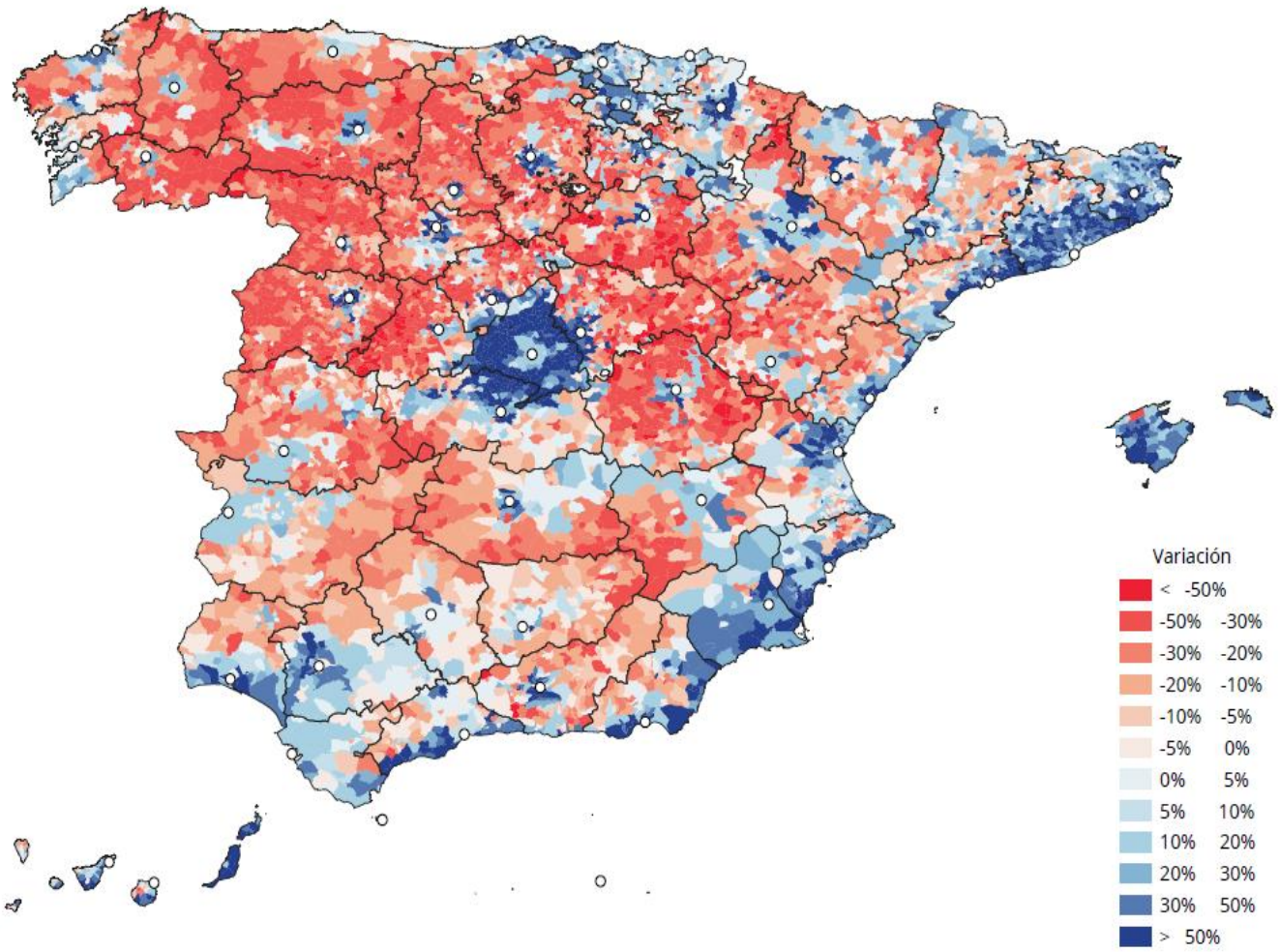
A Madrid, las provincias del arco del Mediterráneo y las islas (2015-2025)



Fuente: Abante a partir de INE

¿Dónde han ido a vivir?

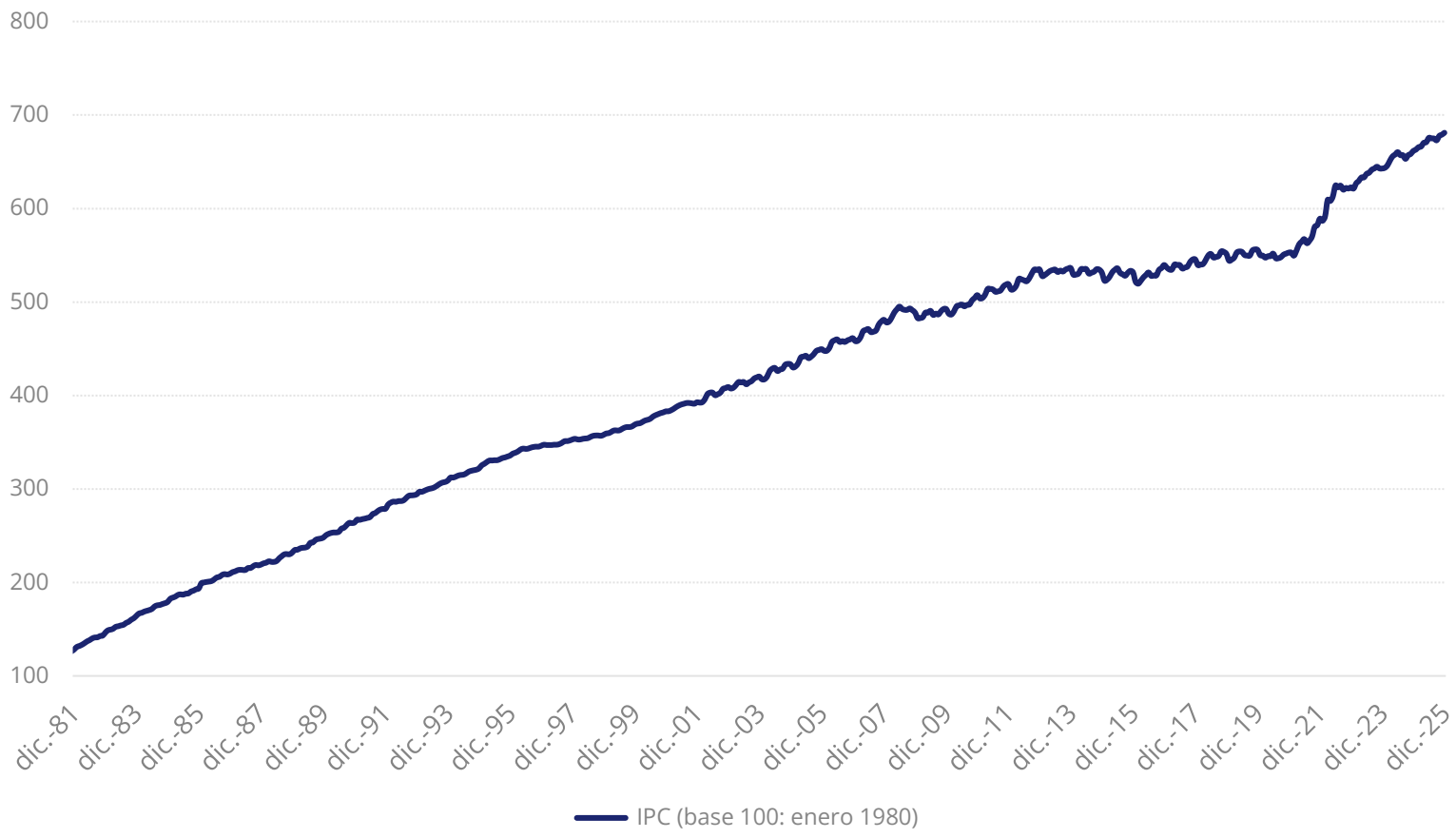
Variación porcentual de la población por municipios hasta 2017



Colliers a partir del INE

La inflación a l/p

Mantra: el inmobiliario protege contra la inflación…



Fuente: INE. Dato mensual. Base 100 enero 1980

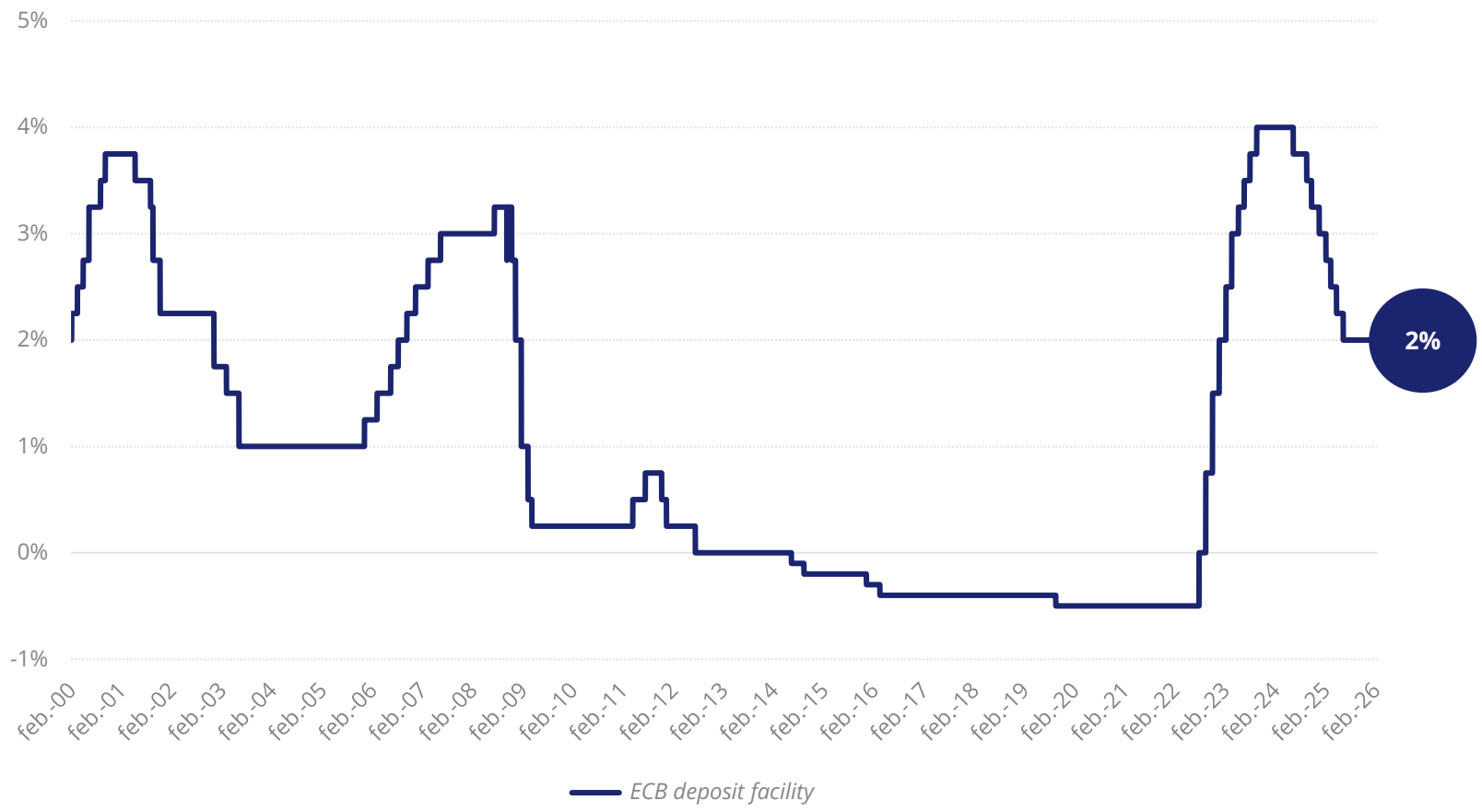
La inflación reciente

Mantra: el inmobiliario protege contra la inflación…

Fuente: INE. Dato mensual.

El tipo de interés

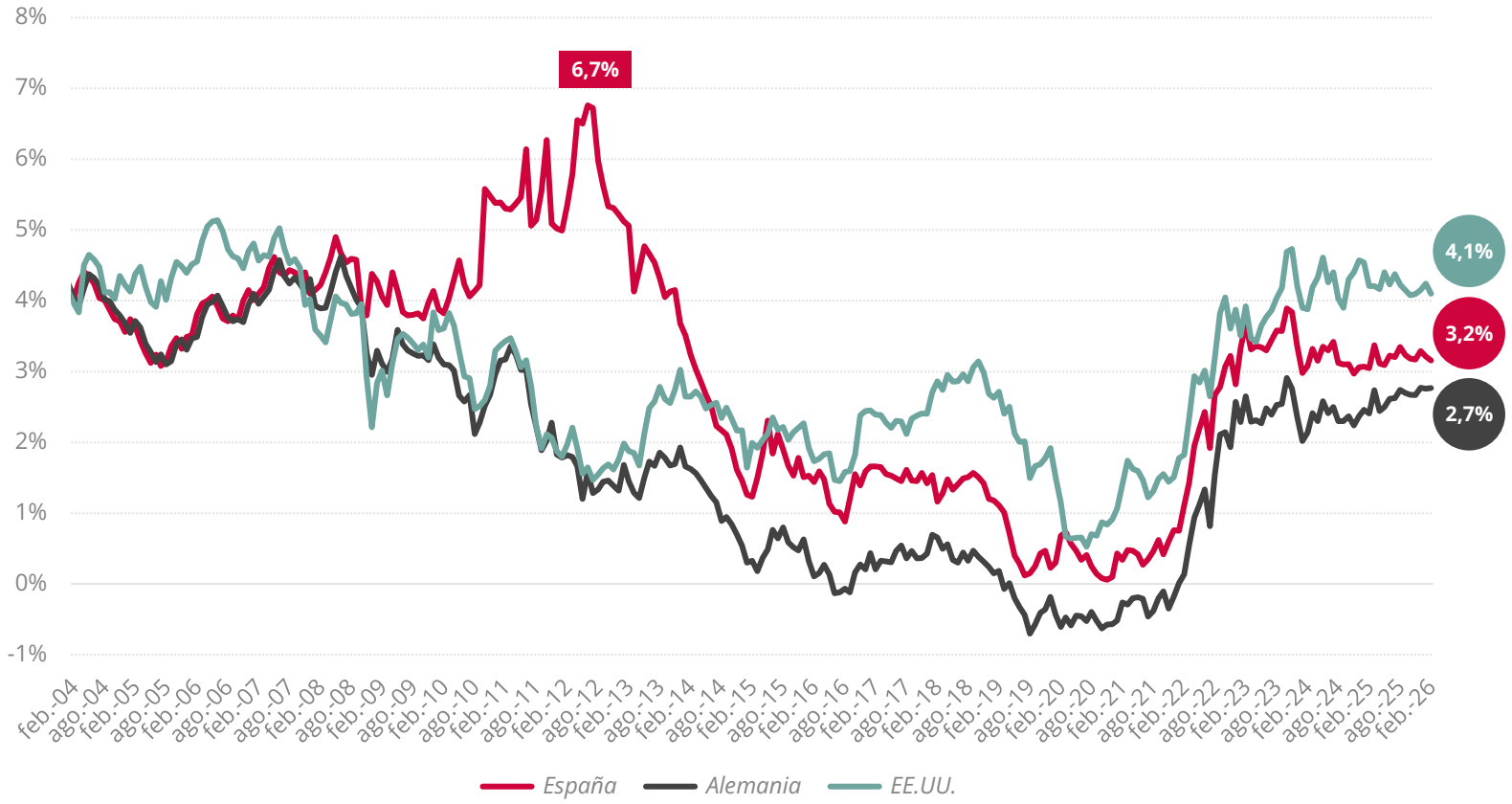
Paso de una política de tipos 0% a tipos positivos en poco tiempo para luchar contra la inflación y posterior cambio de tendencia



Fuente: BCE

La rentabilidad libre de riesgo

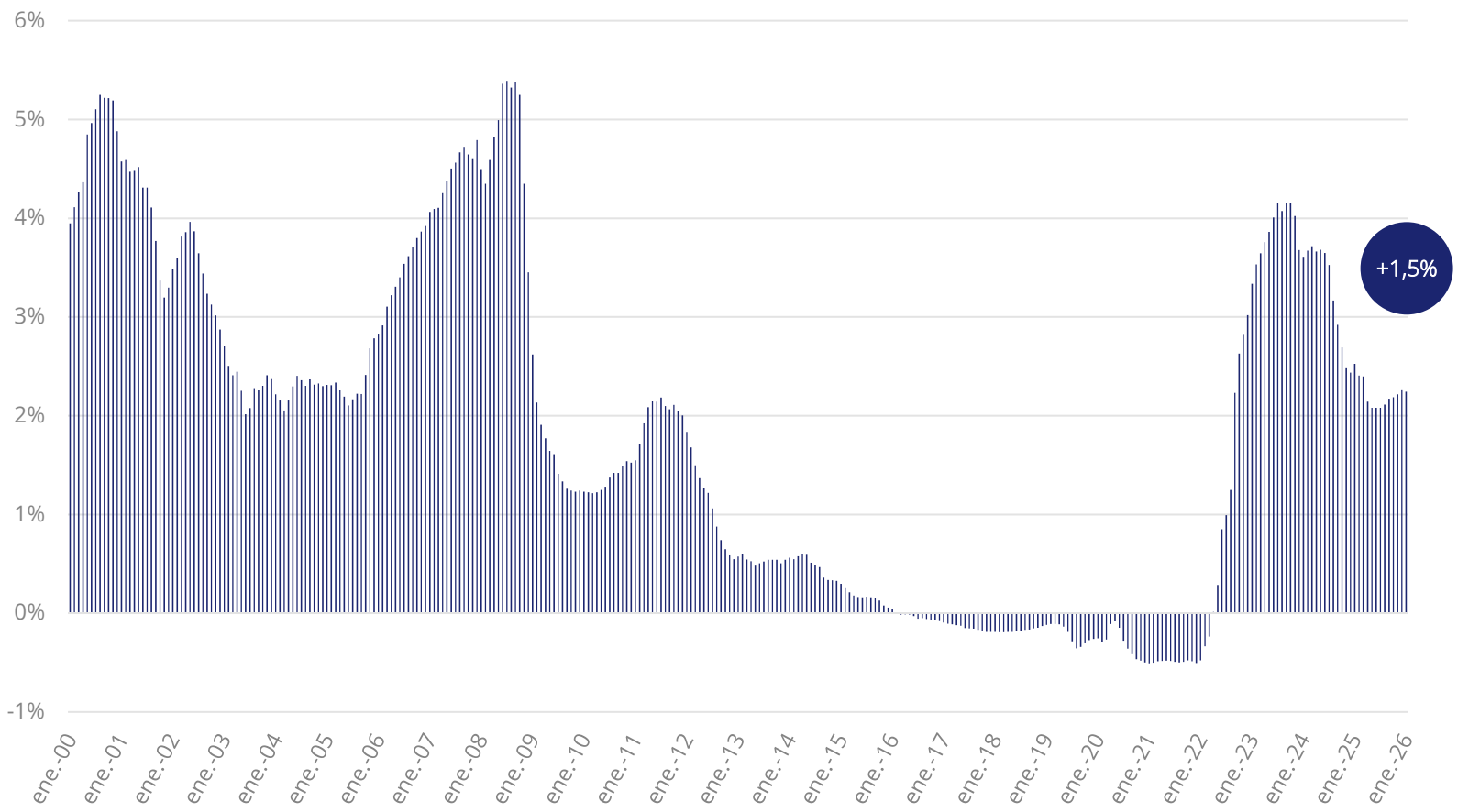
Sirve como suelo sobre el que construir el resto de las rentabilidades



Fuente: Bloomberg

Coste de financiación a l/p

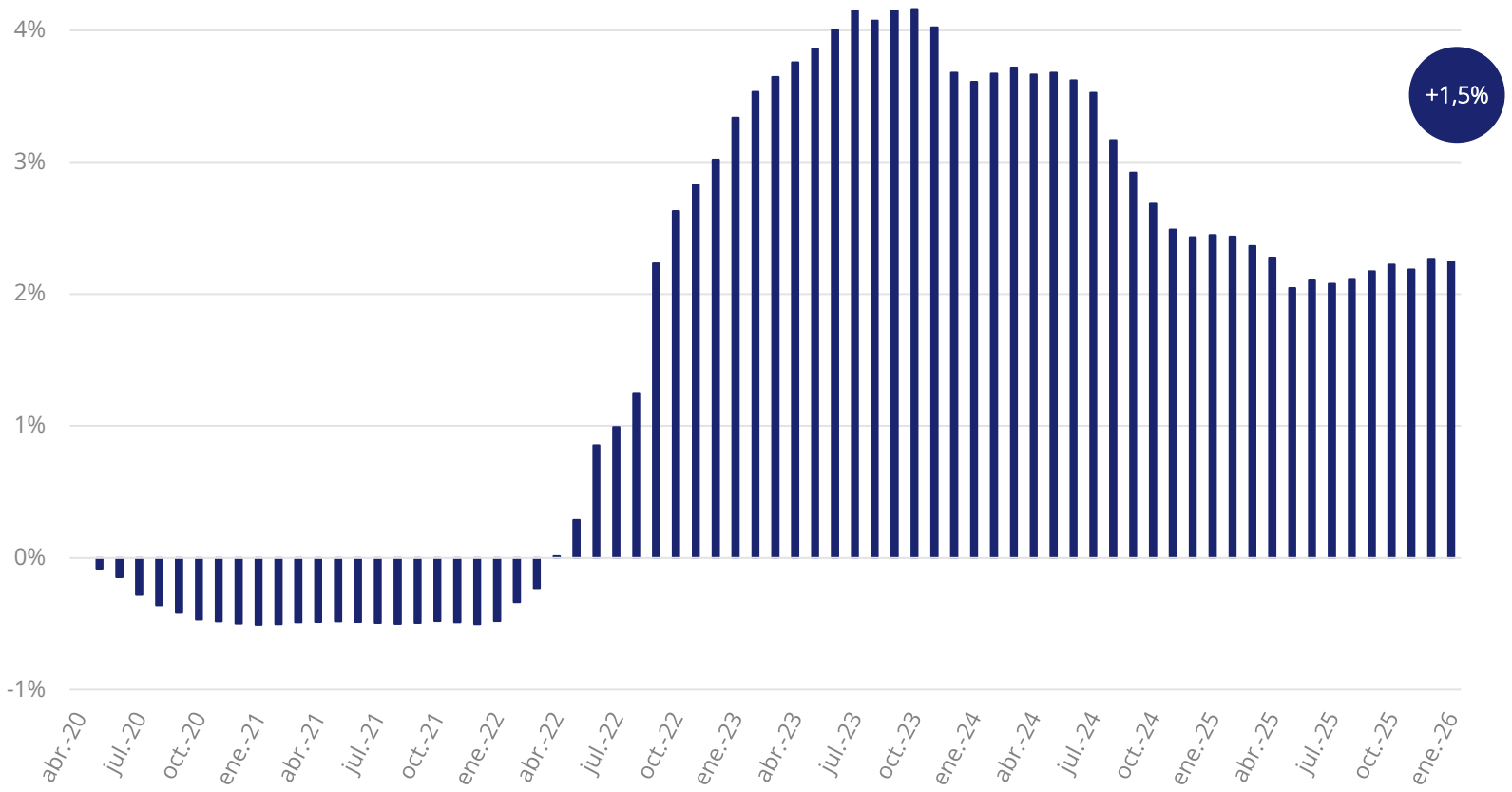
Euribor 12 meses desde el año 2000. Los años 2012 a 2021 son una anomalía



Fuente: BdE

Coste de financiación reciente

Euribor 12 meses en su evolución desde 2020, disparándose para luego ajustarse a tasas razonables en términos históricos



Fuente: BdE

Índice

Análisis macroeconómico y por tipología de activos

01 Macroeconómico

02 Residencial

03 Oficinas

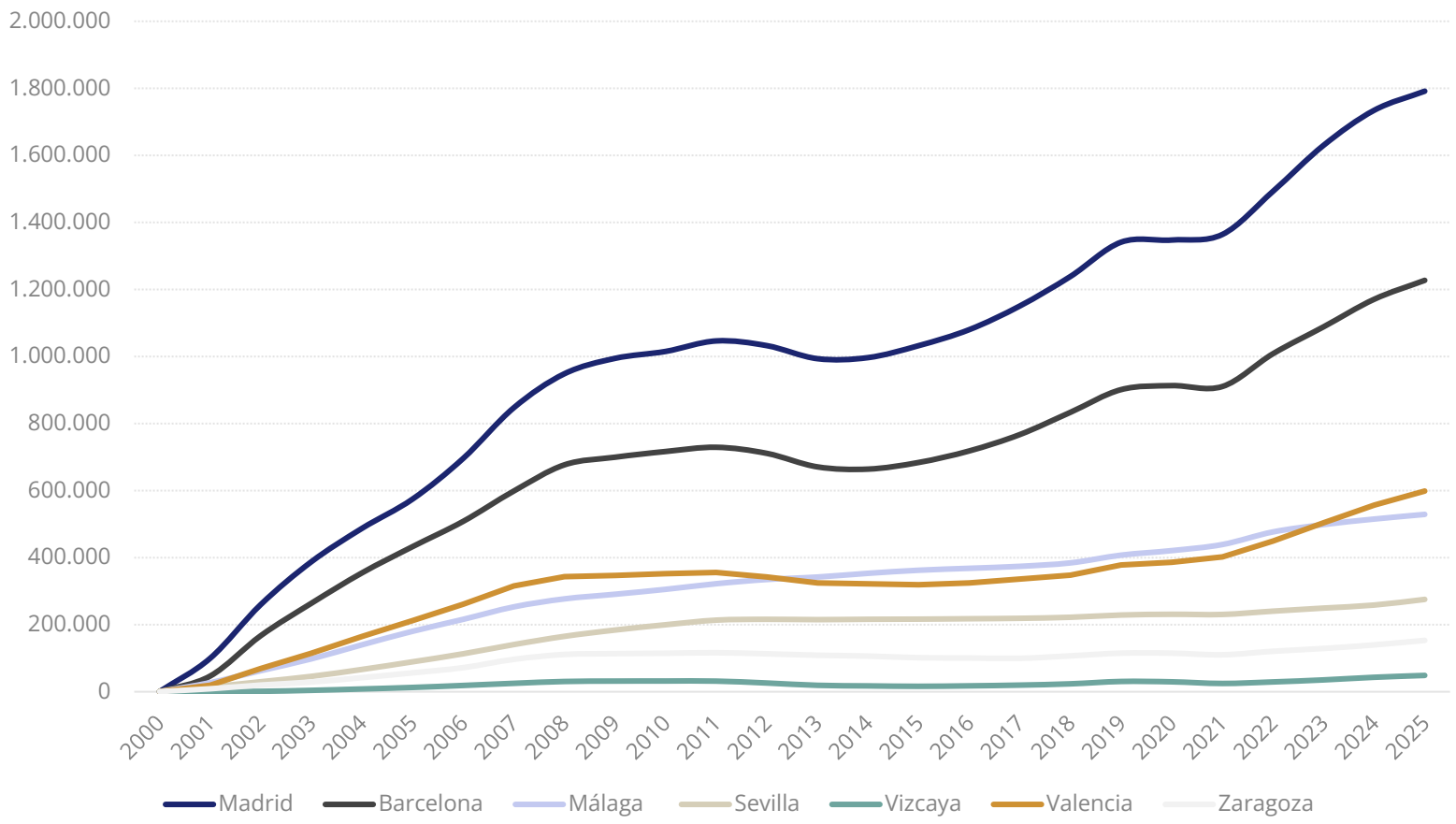
04 Comercial

05 Industrial

06 Hoteles

¿Dónde ha crecido la población?

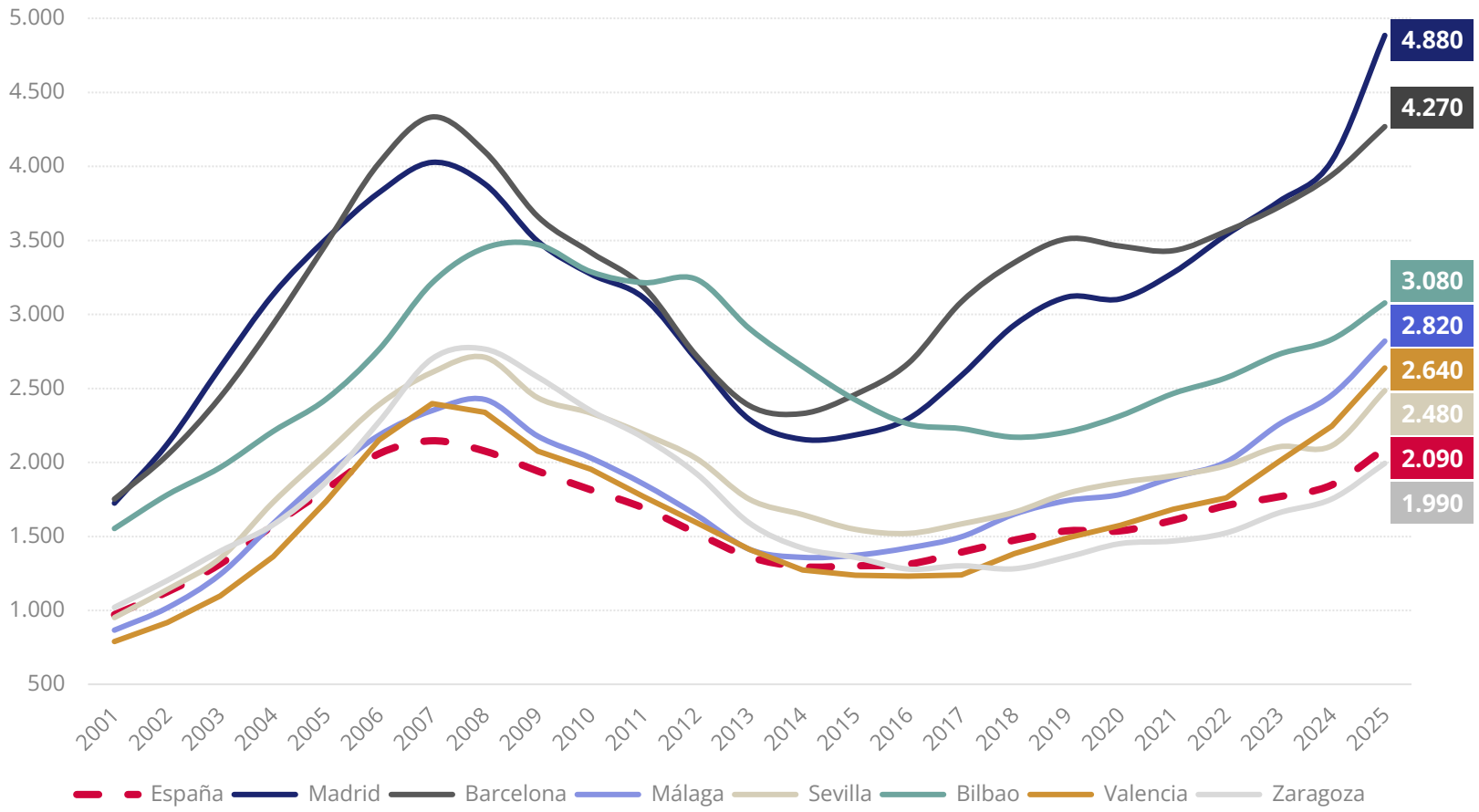
Crecimiento poblacional en algunas de las principales provincias españolas



Fuente: Abante a partir de INE

Precio de las casas

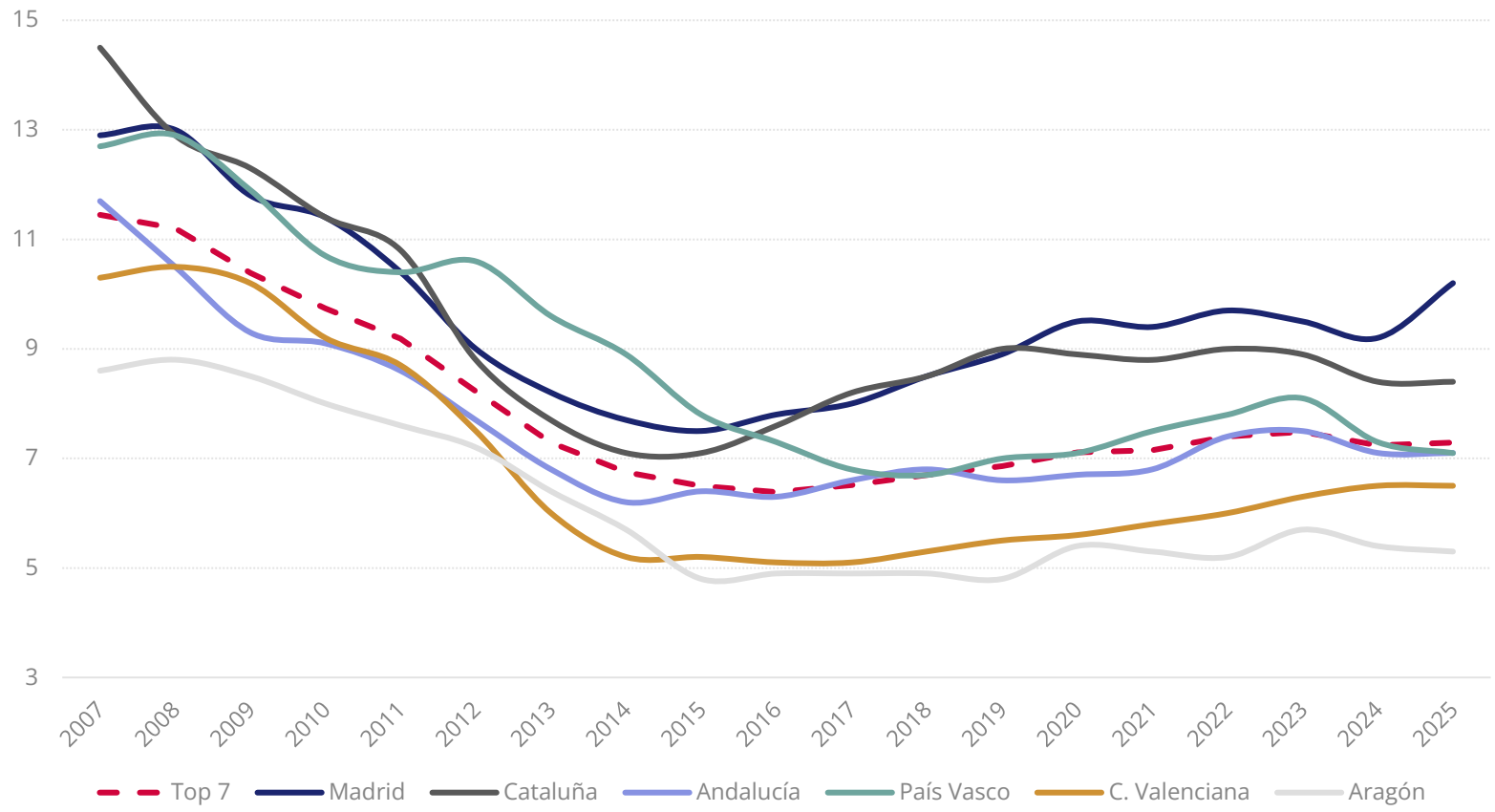
Euros por m² en algunas de las principales ciudades españolas, nominal...



Fuente: Abante a partir de TINSA

Tasa de esfuerzo para comprar

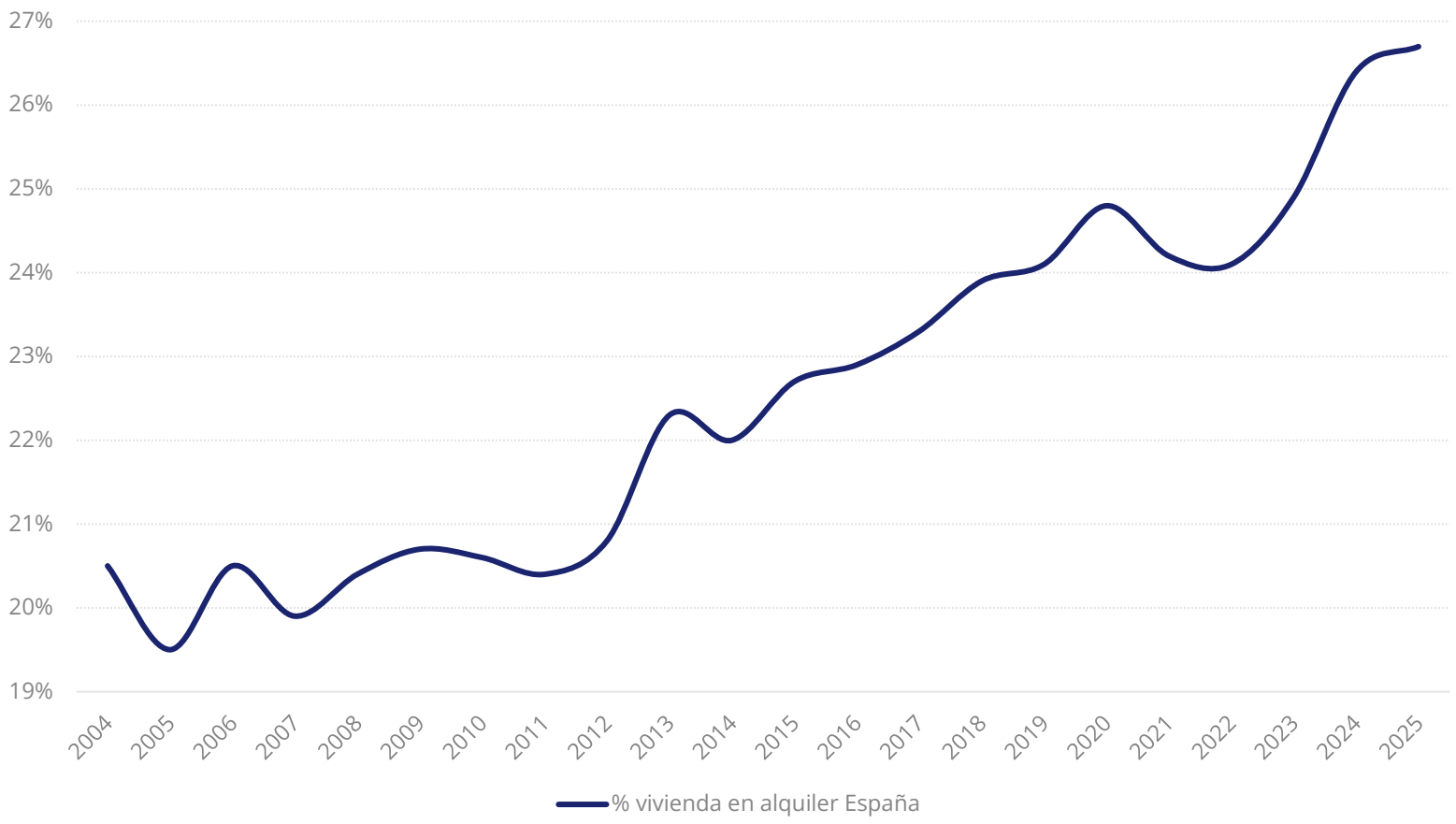
Inversión en años de sueldo, que debe hacer una persona para adquirir una vivienda (provincias)



Fuente: Abante a partir de ST

Vivienda en alquiler

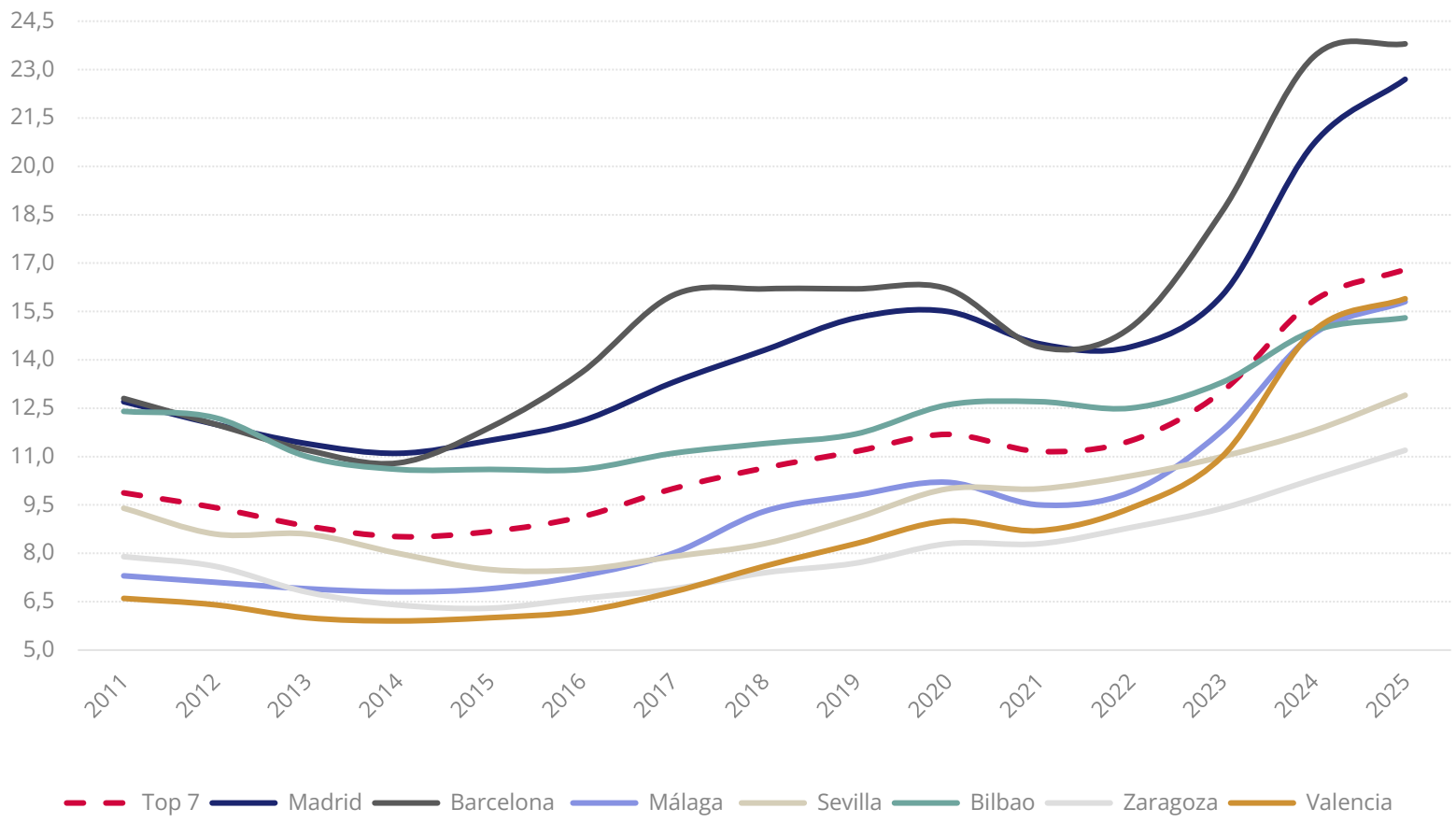
Porcentaje de viviendas en alquiler vs viviendas en propiedad



Fuente: Abante a partir de INE

Precio de los alquileres

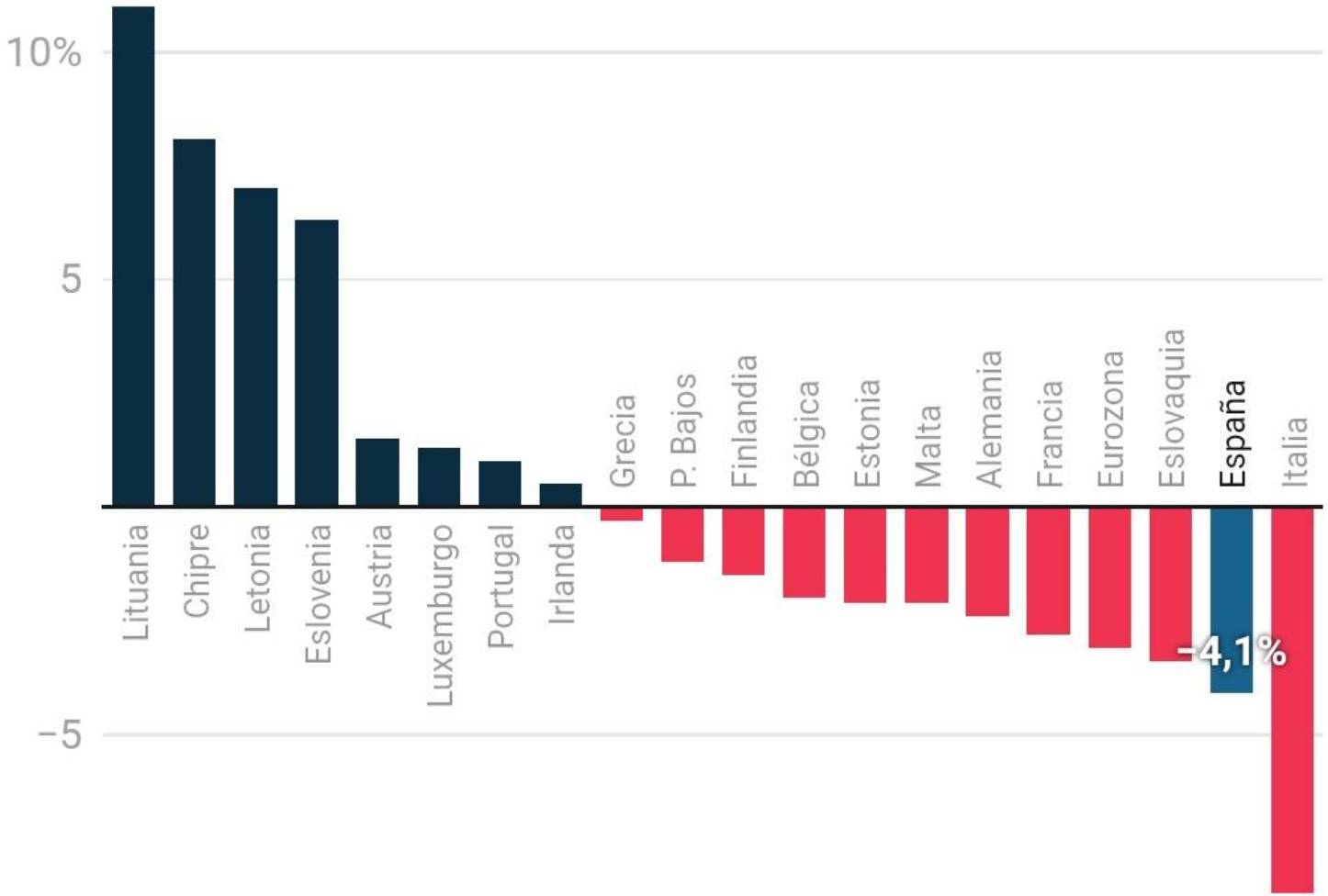
Euros por m² al mes de alquiler en algunas de las principales ciudades españolas



Fuente: Abante a partir de idealista

Los salarios en España desde la pandemia

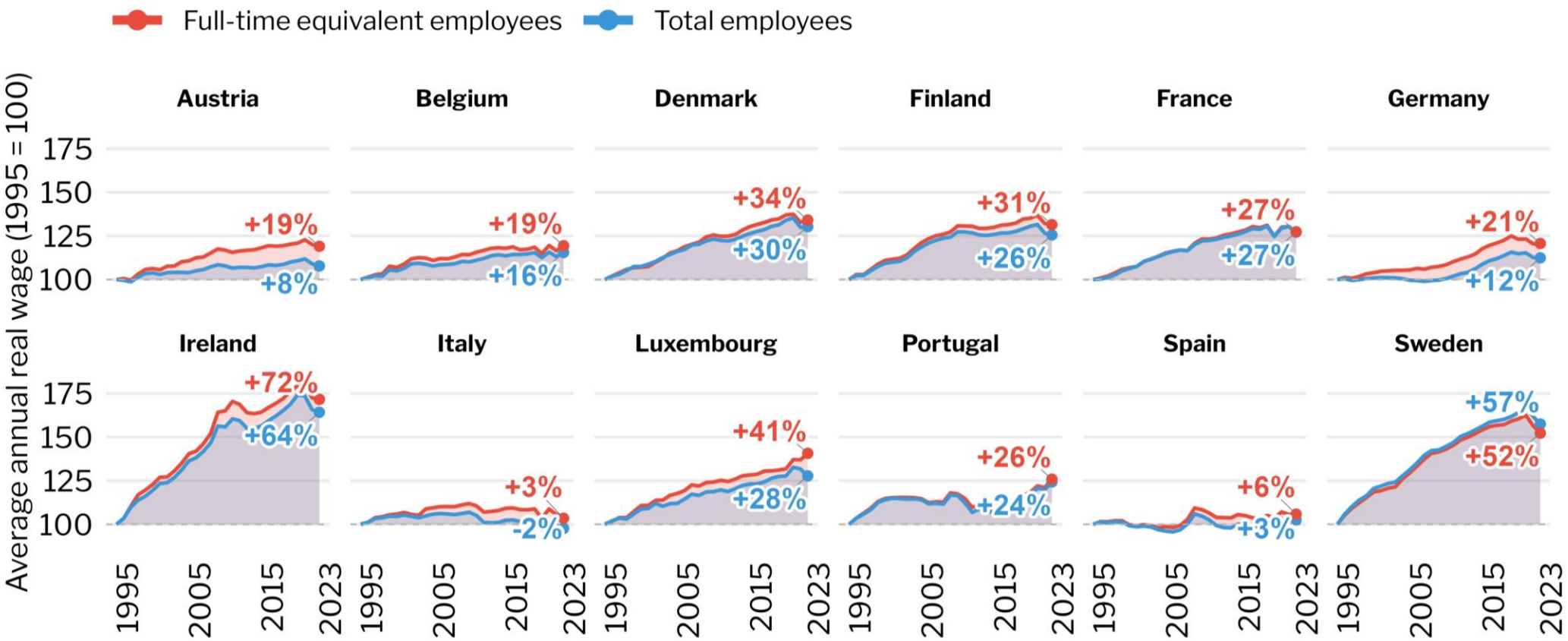
Variación del salario por hora real, deflactado con IPC armonizado, entre los años 2021 y 2025



Fuente: El Confidencial a partir de Eurostat

Los salarios en España en 28 años

Variación del salario real, deflactado con IPC, del Euro15 1995-2023. Tanto total como en empleados a tiempo completo equivalentes

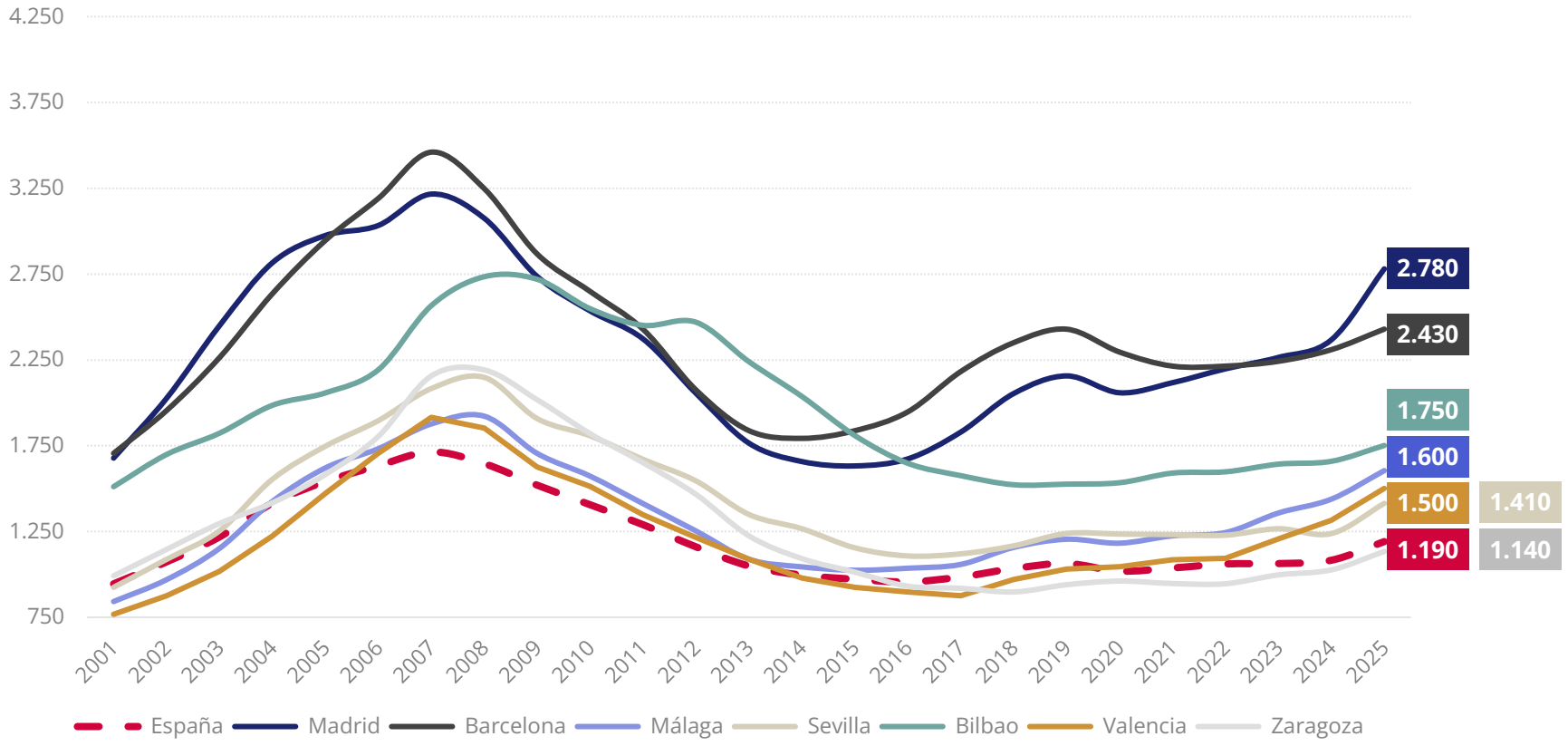


Data: Eurostat (nama_10_gdp, nama_10_pe, nama_10_fte) and author's calculations | **Plot:** @pablogguz_ | **Notes:** Average annual real wage calculated by deflating wages and salaries (D11) using household and NPISH final consumption expenditure (P31_S14_S15). Total (domestic) employees from D11/SAL_DC ratio. Full-time equivalent employees from nama_10_fte series.

Fuente: Eurostat

Deflactando también los precios como los salarios

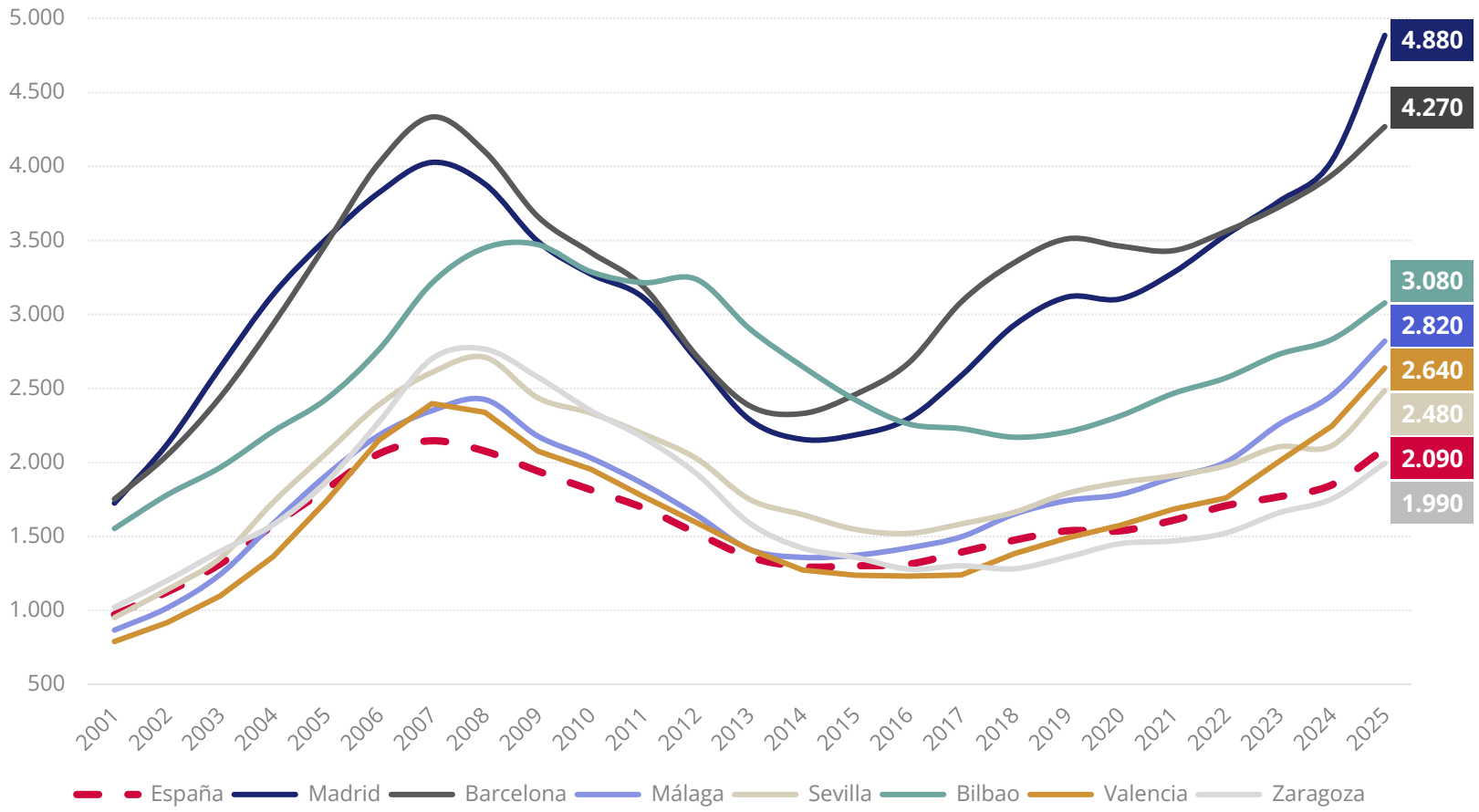
Años 2001 a 2025



Fuente: Abante a partir de TINSA

Llama la atención la comparación

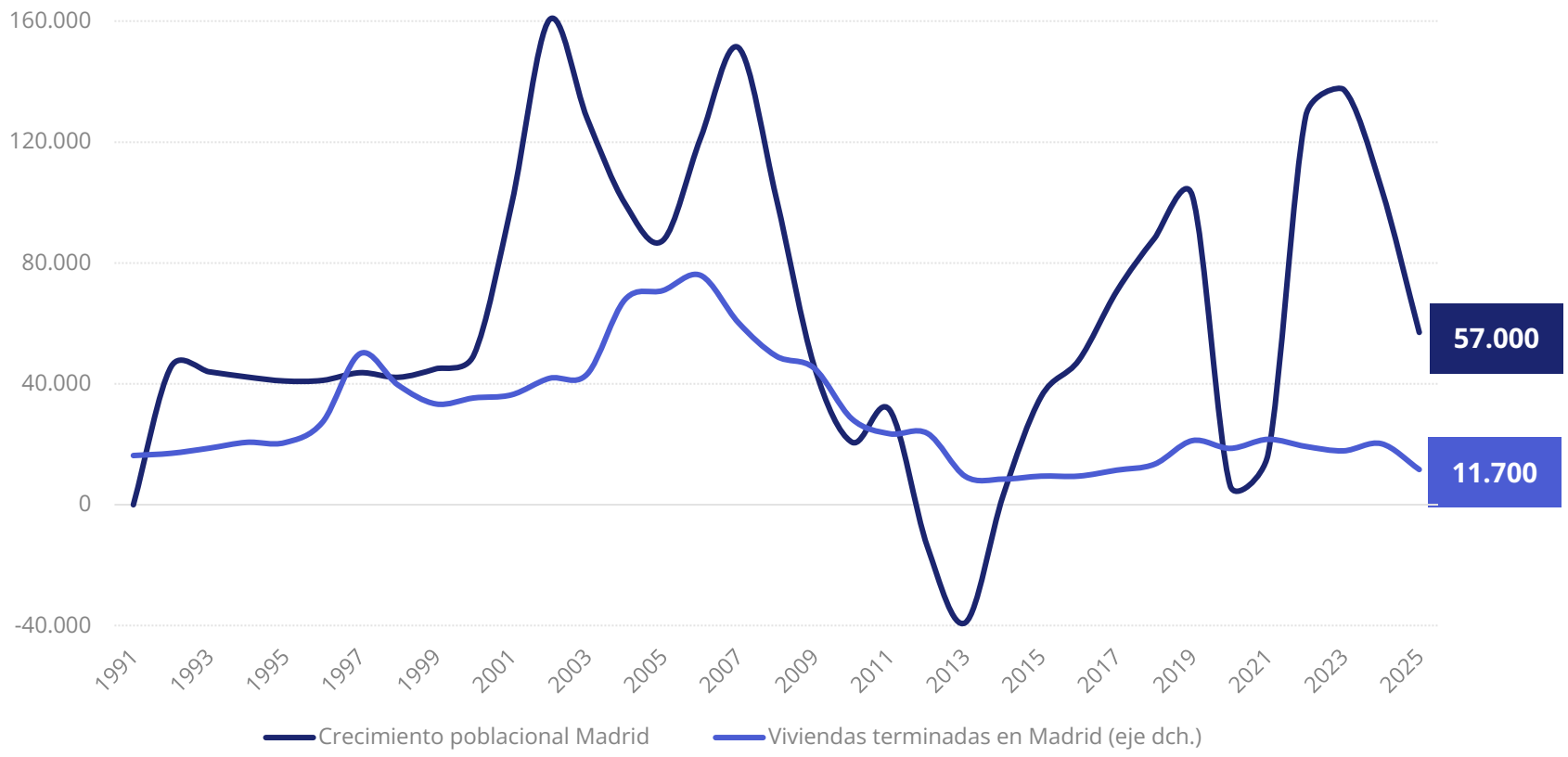
Euros por m² en algunas de las principales ciudades españolas, nominal...



Fuente: Abante a partir de TINSA

Madrid

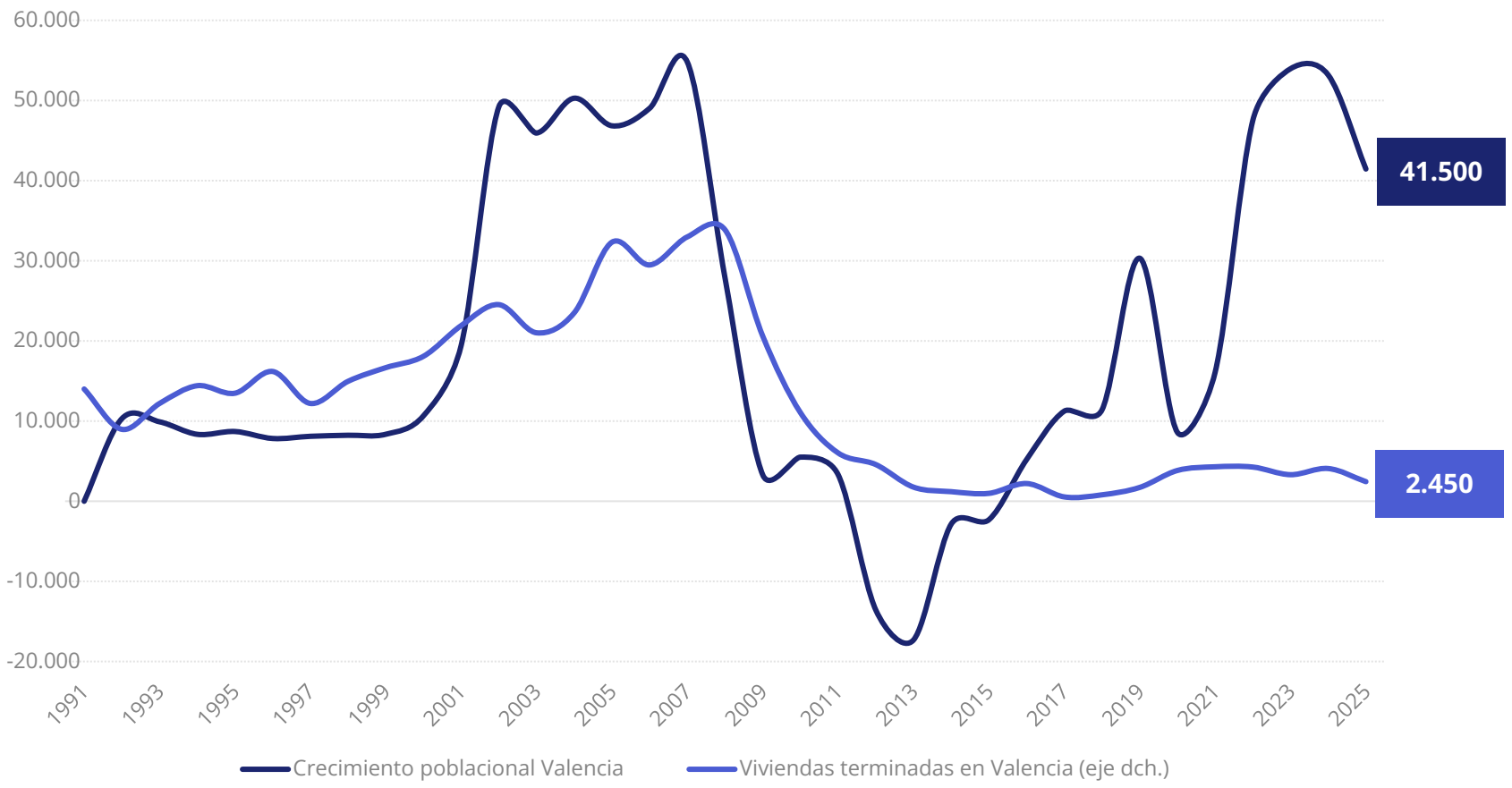
Crecimiento poblacional y casas terminadas en la provincia



Fuente: Abante a partir del Ministerio de Vivienda

Valencia

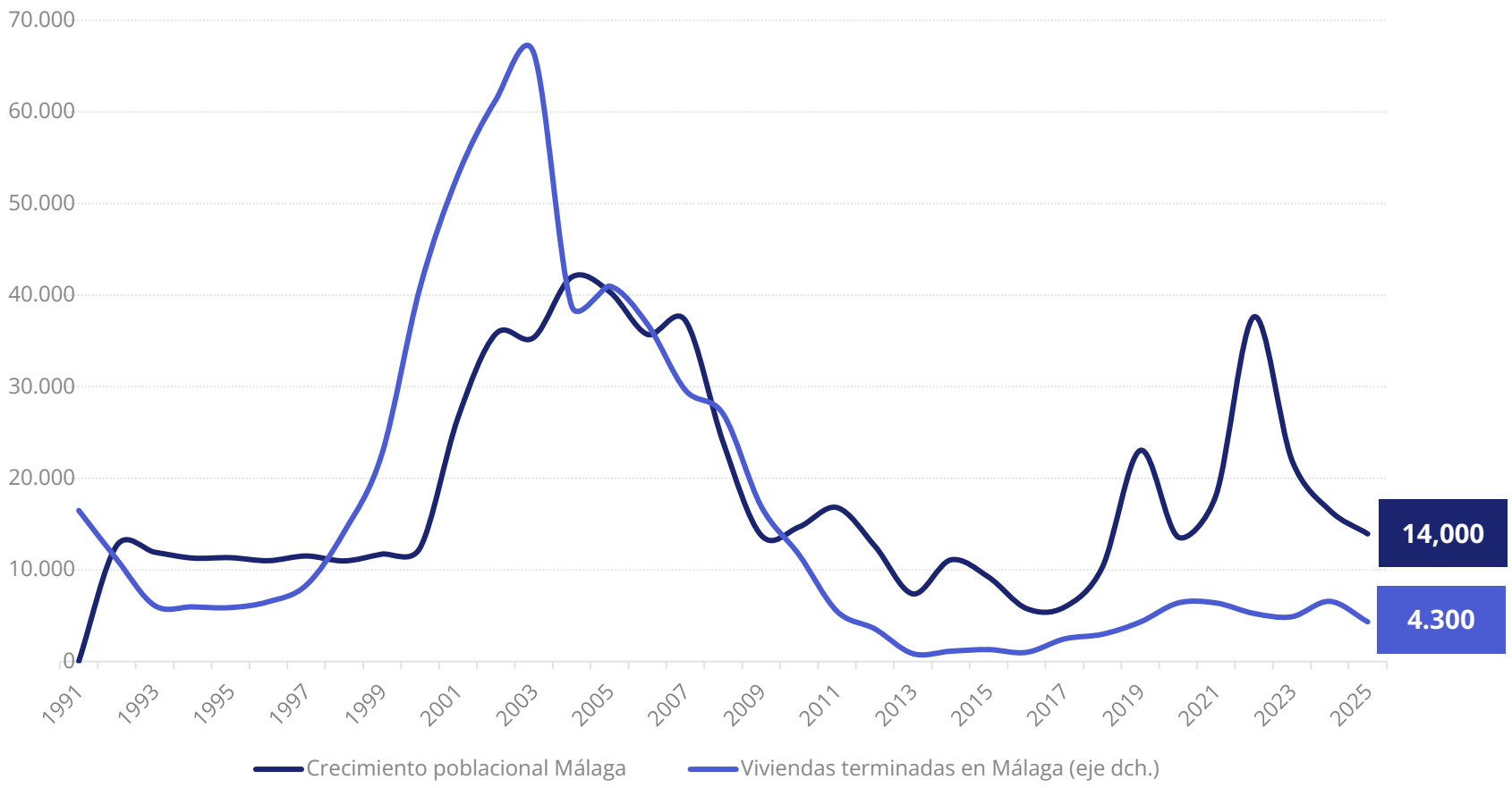
Crecimiento poblacional y casas terminadas en la provincia



Fuente: Abante a partir del Ministerio de Vivienda

Málaga

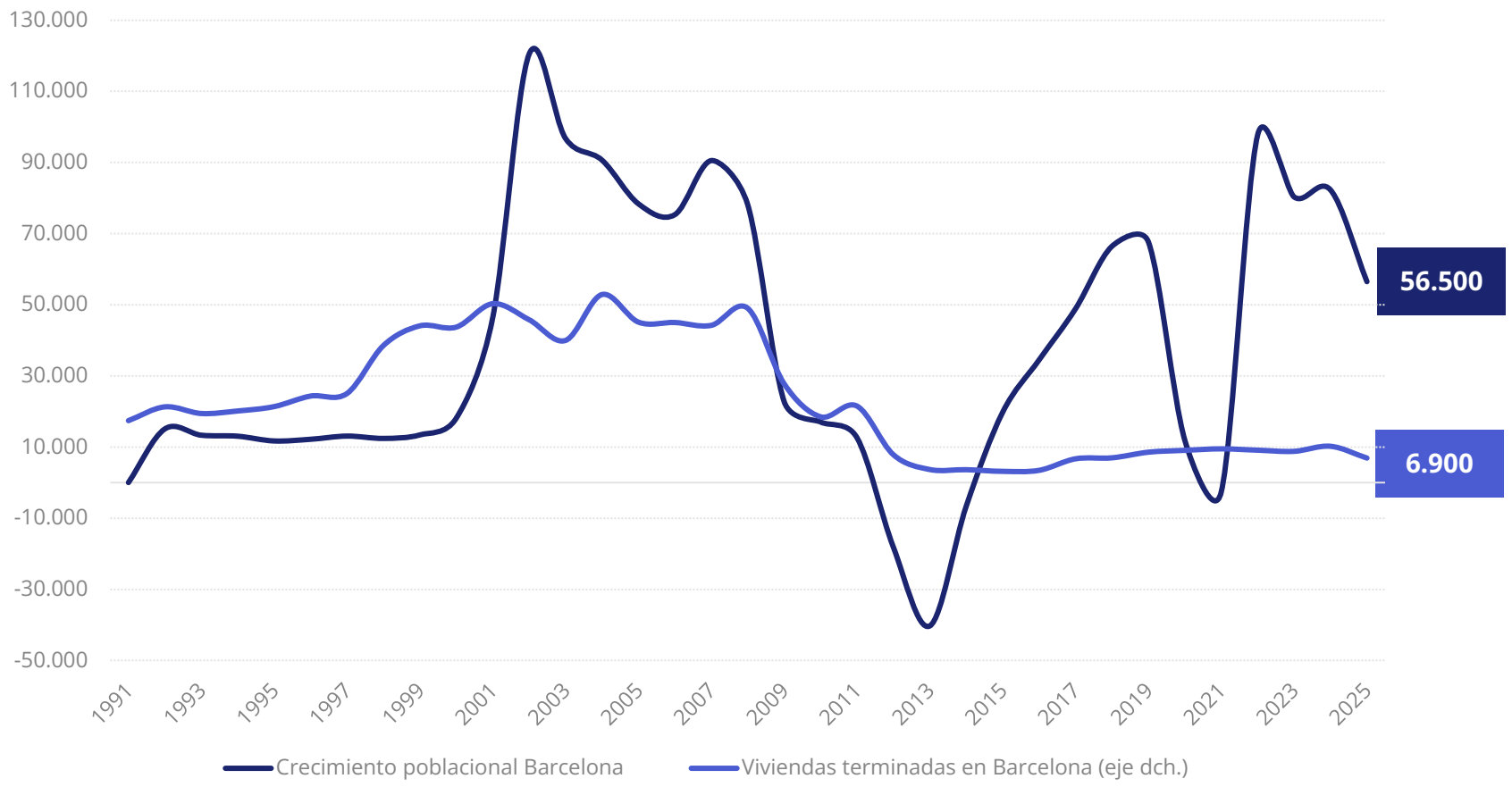
Crecimiento poblacional y casas terminadas en la provincia



Fuente: Abante a partir del Ministerio de Vivienda

Barcelona

El foco político no está aquí, sorprendentemente, sino en castigar a los “especuladores” y combatir los pisos turísticos



Fuente: Abante a partir del Ministerio de Vivienda

Retos del sector promotor

El foco político no está aquí, sorprendentemente, sino en castigar a los “especuladores” y combatir los pisos turísticos

10 a 15

años para producir suelo finalista

Consecuencia:
Precio del suelo disparado,
erosionando el margen promotor

Infraestructuras de comunicación

Complejidad regulatoria

Inseguridad jurídica

Lentitud burocrática

Propiedad fragmentada

Falta de financiación para urbanización

Cambios políticos

Impugnaciones de planeamiento

Normativas obsoletas

Residencial alternativo

Flex, coliving, senior living, residencias de estudiantes y de ancianos

- Las buenas comunicaciones y servicios de Madrid, unidos a la **escasez de oferta** y a los precios elevados en el centro, han contribuido a que la zona metropolitana experimente un fuerte **incremento de población**. Estos usos residenciales en alquiler se han visto favorecidos por dinámicas socio-demográficas que están empujando la **demanda** de alojamiento en todas sus modalidades en los principales mercados españoles.
- El precio medio del alquiler ha aumentado, de media, un +9,7% respecto al año anterior.
- A cierre de 2025, la inversión en Living en España suma 4.094 M€. Por tipologías, residencias de estudiantes concentra 1.924 M€ (47%), promoción para alquiler 1.228 M€ (30%) y Flex Living 696 M€ (17%). Madrid es la ciudad con **mayor incremento** de número de **habitantes** censados (704.000) en los últimos 10 años, seguido de Barcelona (474.000).
- La rentabilidad de los activos residenciales de larga estancia en ubicaciones *prime* se sitúa entorno al 3%, lo que provoca escasez de operaciones de producto acabado.
- La rentabilidades de los usos alternativos como flex, coliving, residencias de estudiantes y de ancianos varía mucho, pero las rentabilidades están claramente por encima debido al riesgo gestor y a destinarse a nichos de mercado mucho más estrechos que el residencial de largo plazo. La horquilla de rentabilidades por alquiler oscila entre el 5% y el 7%.

Fuente: Colliers/Savills

Índice

Análisis macroeconómico y por tipología de activos

01 Macroeconómico

02 Residencial

03 Oficinas

04 Comercial

05 Industrial

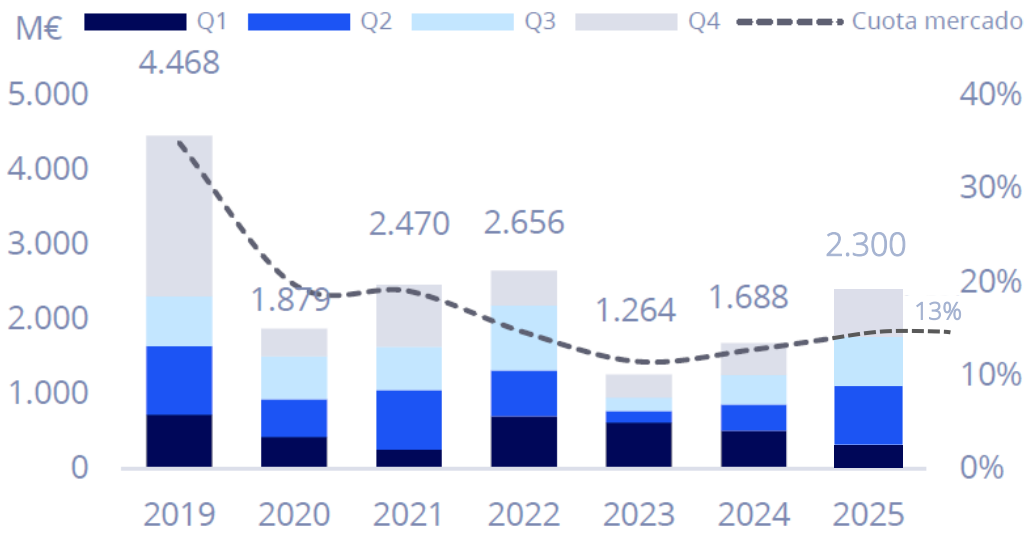
06 Hoteles

Oficinas

Mercado nacional - Fuerte demanda en distrito centro de negocios

- Los principales demandantes son el sector financiero, tecnológico y las firmas de servicios profesionales.
- El avance de las rentas prime dependerá de la **calidad del inmueble, ubicación y exclusividad**.
- La contratación de **espacios flexibles** ya alcanza un 15% del total de la superficie contratada, recuperando los niveles previos a la pandemia. Pero aún lejos del 30% de algunas estimaciones hechas antes de la pandemia.
- La **inversión** en oficinas en Madrid y Barcelona ha superado los 2.300 M€ en 2025, lo que supone un **aumento anual** del 38%. El 40% de la misma proviene de socimis, el 30% de family offices y el 30% restante de fondos de inversión. Repartidos todos ellos en un 81% capital nacional y 19% internacional.
- Ambas ciudades, Madrid y Barcelona, suman el 97% de la inversión total en este uso. Es decir, los mercados de Bilbao, Valencia o Málaga no tienen demanda
- Destaca la **preferencia por producto estabilizado** frente a edificios a rehabilitar.
- La constante **destrucción de stock** para transformar oficinas prime en residencial de lujo o aspiracional en Madrid y, en menor medida, en Barcelona, refuerza la tesis de inversión en este tipo de activos en ubicaciones céntricas de ambas ciudades.

Volumen de inversión en oficinas

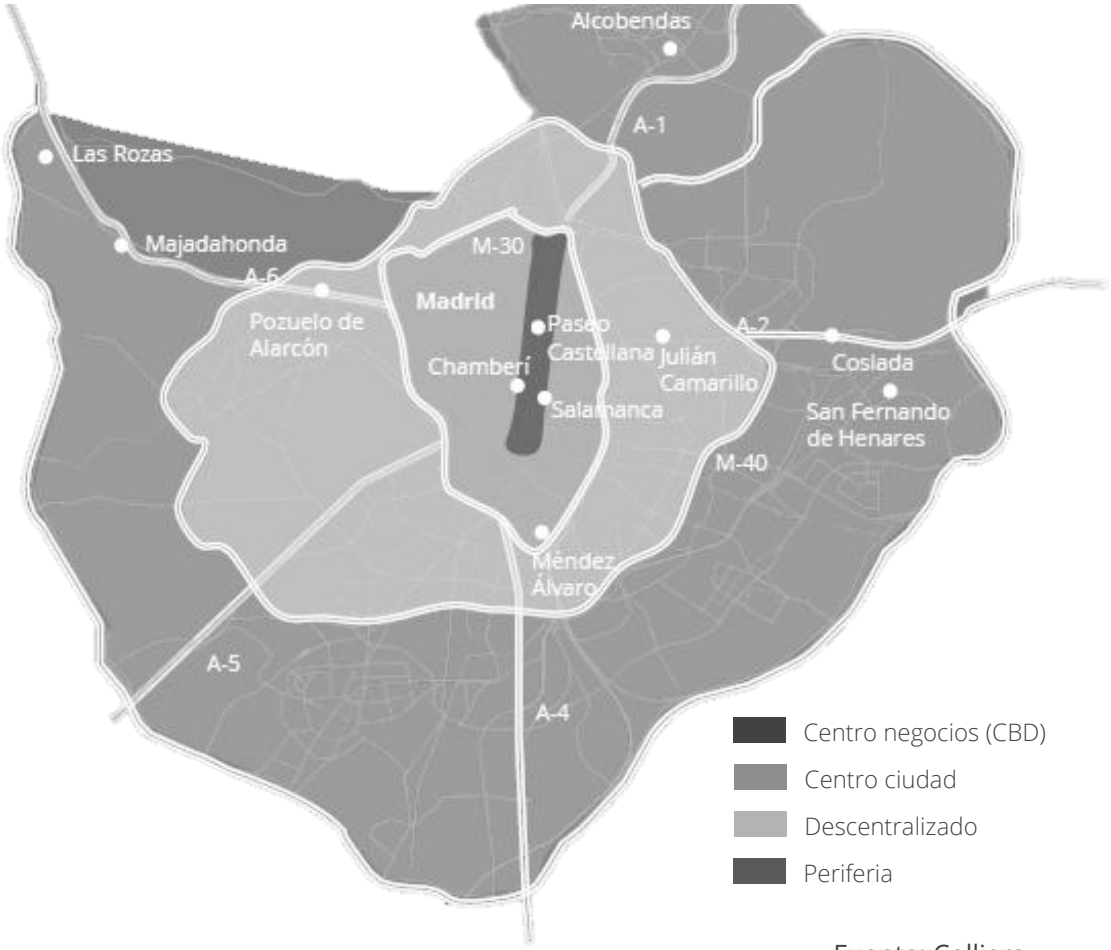


Fuente: Colliers

Oficinas

Madrid - Fuerte demanda en distrito centro de negocios

- Centro de negocios (CBD): gran fortaleza de la demanda de alquiler enfocada a espacios de calidad por los que se paga entre 30 y 40 euros por m² al mes, más gastos. Las ocupaciones son del 97%, de media. La demanda inversora para ese tipo de oficinas conduce las rentabilidades al rango del 4% al 4,5% neto.
- Centro ciudad: también gran fortaleza de la demanda de alquiler que busca buena ubicación, aunque acepta menor calidad, a cambio de pagar entre 20 y 30 euros por m² al mes, más gastos. Las ocupaciones son del 97%, de media. La demanda inversora para ese tipo de oficinas conduce las rentabilidades al rango del 4,5% al 5% neto.
- Descentralizado: la demanda es débil y las rentas se mueven en un rango de 10 a 15 euros por m² al mes, más gastos. Las ocupaciones están entre el 85% y el 95%. La demanda inversora para ese tipo de oficinas conduce las rentabilidades al rango del 5,5% al 6,5% neto.
- Periferia: las rentas están en un rango de 7 a 10 euros por m² al mes, más gastos. Unas rentas estancadas (y no en caída) gracias a contribuciones de capital de los propietarios que, de no producirse, supondrían negociaciones a la baja en renta o mayores desocupaciones, las cuales se mueven entre el 10% y el 20%. La demanda inversora para ese tipo de oficinas es escasa y hay pocas referencias, pero no parece aconsejable invertir por debajo del 6,5% al 7% neto.

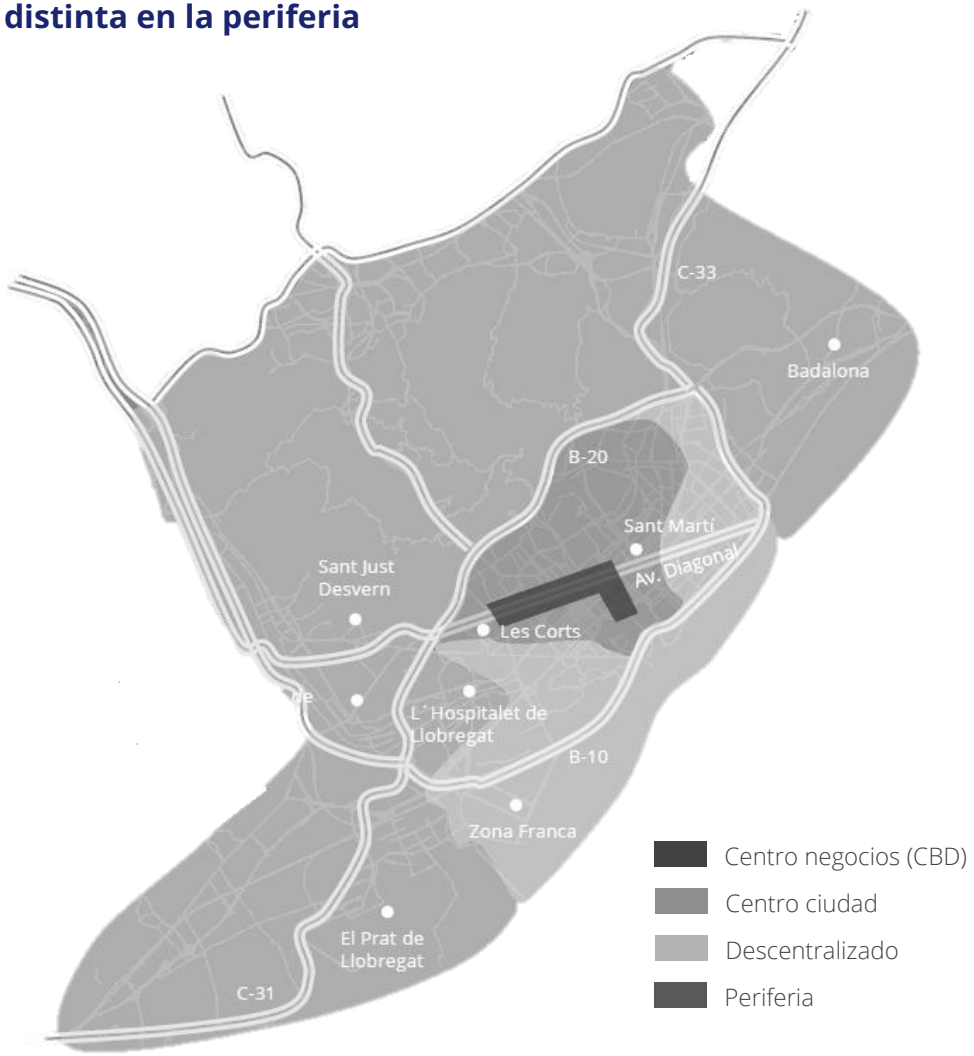


Fuente: Colliers

Oficinas

Barcelona - Fuerte demanda en distrito centro de negocios y una realidad muy distinta en la periferia

- Centro de negocios (CBD): fuerte demanda de alquiler enfocada a espacios de calidad por los que se paga entre entorno a 30 euros por m² al mes, más gastos. Las ocupaciones son del 98%, de media. La demanda inversora para ese tipo de oficinas conduce las rentabilidades al rango del 4,25% al 4,75% neto.
- Centro ciudad: también gran fortaleza de la demanda de alquiler que busca buena ubicación, aunque acepta menor calidad, a cambio de pagar entre 20 y 22 euros por m² al mes, más gastos. Las ocupaciones son del 95%, de media. La demanda inversora para ese tipo de oficinas conduce las rentabilidades al rango del 4,75% al 5,5% neto.
- Descentralizado: menor demanda con las rentas en un rango amplio de 15 a 25 euros por m² al mes, más gastos, debido a la morfología de la ciudad. Las ocupaciones también varían mucho, entre el 85% y el 90%. La demanda inversora para ese tipo de oficinas conduce las rentabilidades al rango del 5,5% al 6,5% neto.
- En periferia las rentas están en un rango de 10 a 12 euros por m² al mes, más gastos. Unas rentas estancadas en ese rango (y no en caída) gracias a contribuciones de capital de los propietarios que, de no producirse, supondrían negociaciones a la baja en renta o mayores desocupaciones, las cuales se mueven entorno al 20%. La demanda inversora para ese tipo de oficinas es escasa y hay pocas referencias, pero no parece aconsejable invertir por debajo del 7% neto.



Fuente: Colliers

Índice

Análisis macroeconómico y por tipología de activos

01 Macroeconómico

02 Residencial

03 Oficinas

04 Comercial

05 Industrial

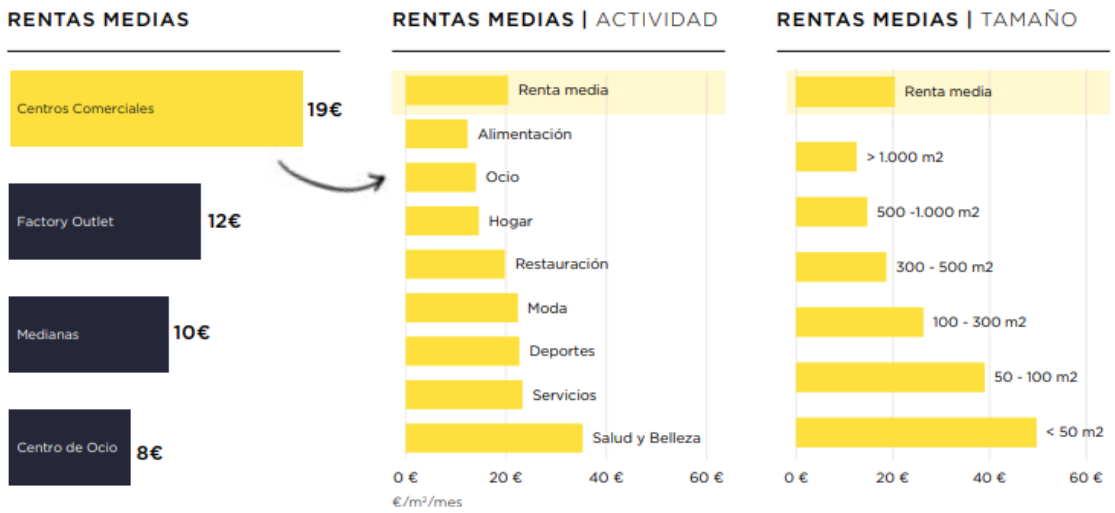
06 Hoteles

Comercial

Tras unos años de incertidumbre, el interés inversor ha regresado empujado por los fundamentales

- Las **rentas *prime*** de locales en calle se mantienen estables y en **niveles altos**: alrededor de 260 €/m²/mes en Madrid (Preciados) y 265 €/m²/mes en Barcelona (Portal de l'Àngel).
- La demanda se concentra en **ubicaciones** y unidades de mayor **calidad** en los **ejes más consolidados** y se espera que la actividad siga firme en estas localizaciones, con ocupaciones selectivas por parte de los *retailers*.
- La diferencia de niveles de renta entre formatos es clara: mientras el *high street* prime se sitúa entre 160–265 €/m²/mes, las rentas medias en centros comerciales se mueven en 16–19 €/m²/mes y en parques de medianas alrededor de 8–10 €/m²/mes.
- El **interés inversor sigue fuerte**: a cierre de 2025 se han transaccionado 2.500 M€ en retail, manteniendo los niveles de 2024. Los centros comerciales lideraron el volumen con 1.475 M€, seguidos por *high street* (525 M€), parques de medianas y supermercados (alrededor de 350 M€ y 125 M€, respectivamente). En centros comerciales, los fondos de inversión dominaron el lado comprador; en ***high street***, el **inversor privado** acaparó la mayor parte del volumen.
- Las **rentabilidades *prime*** cerraron 2025 estables: 3,5% al 4% en *High Street*, 5,9% a 6,5% en centros comerciales y 5,7% a 6,4% en parques de medianas. Con fundamentales sólidos y mejora del sentimiento, el escenario base apunta a estabilidad con sesgo a compresión selectiva en activos prime muy cualificados.

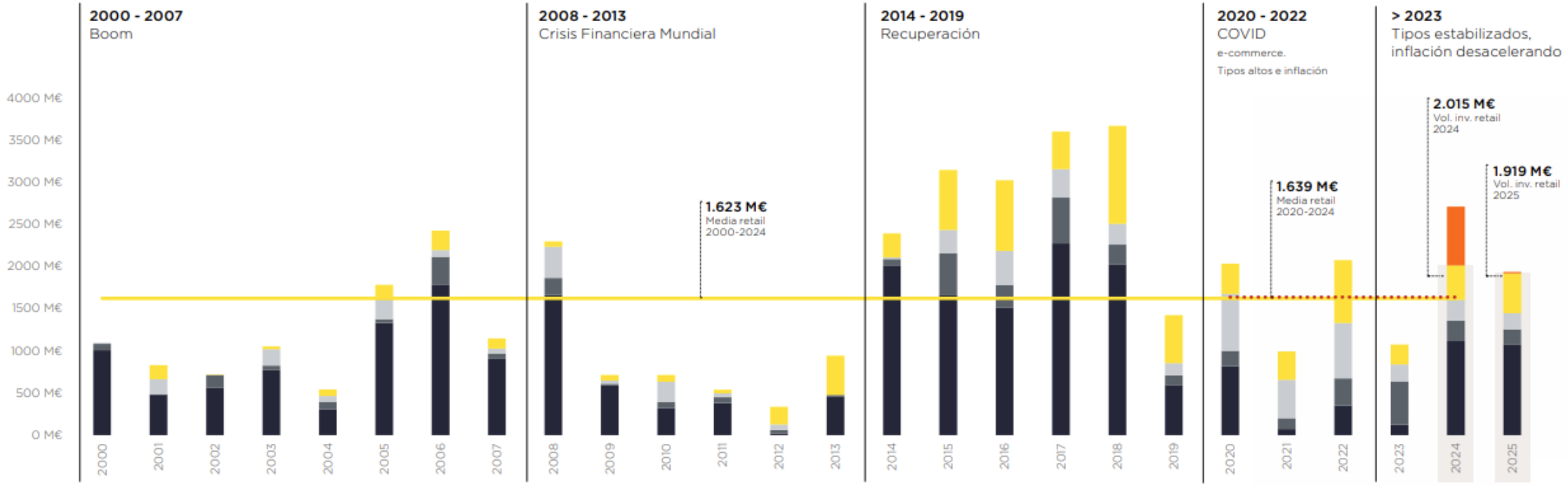
Rentas medias



Fuente: Colliers/Savills

Comercial

Evolución de la inversión en Retail desde el año 2000 hasta el 3T de 2025



Fuente: Savills

Índice

Análisis macroeconómico y por tipología de activos

01 Macroeconómico

02 Residencial

03 Oficinas

04 Comercial

05 Industrial

06 Hoteles

Industrial y logístico

El producto de calidad tiene rentabilidades escasas y el resto de las opciones requieren un acercamiento con cautela por su fuerte dispersión

- La renta prime en Madrid ha experimentado un incremento del 8,5%, nivel más alto (7,5 €) desde 2009, al igual que en ha pasado en Barcelona (9,25 €). Sigue habiendo fuerte demanda de naves de calidad.
- El año 2025 ha cerrado con una inversión total de 1.670 M€ (en línea con 2024), alejándose del récord alcanzado en 2022 de 2.877 M€.
- El producto Core + lidera la inversión, suponiendo el 78% del total de las operaciones. Los fondos de inversión y SOCIMIS continúan siendo los más activos, concentrando el 85% del total transaccionado.
- Se contraen las rentabilidades *prime*. El cambio de tendencia como consecuencia de la subida de los tipos de interés, aumento de los costes de financiación y el progresivo incremento de la rentabilidad del bono a 10 años, ha generado una contracción de *yields*.
- Así, las rentabilidades *prime* se sitúan en un 4,85% en Madrid y 4,60% en Barcelona. Este dato supone una caída de 30 y 50 puntos básicos en la comparativa anual, respectivamente. Se espera que las rentabilidades se mantengan en esos niveles.
- La rentabilidad de naves de segunda categoría se mueven en rango entre el 5,4% y el 6,4%.
- En el segmento de naves industriales, la disparidad es elevadísima y puede oscilar desde el 6% hasta el 8%.

Evolución de la inversión en € y cuota de mercado

Inversión por ubicación 2025

Fuente: Colliers/Savills

Índice

Análisis macroeconómico y por tipología de activos

01 Macroeconómico

02 Residencial

03 Oficinas

04 Comercial

05 Industrial

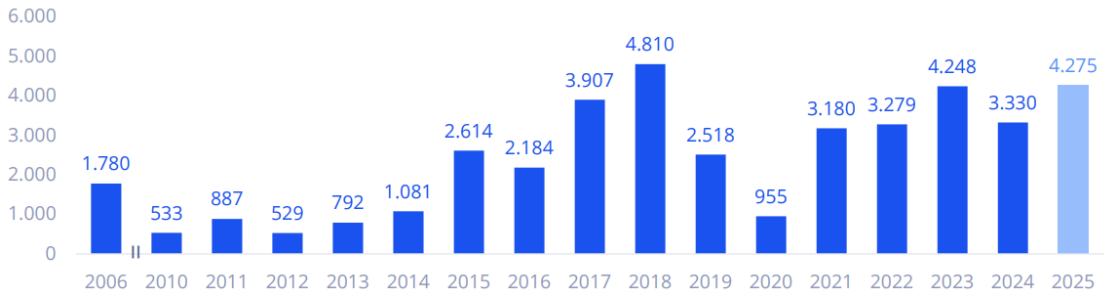
06 Hoteles

Hoteles

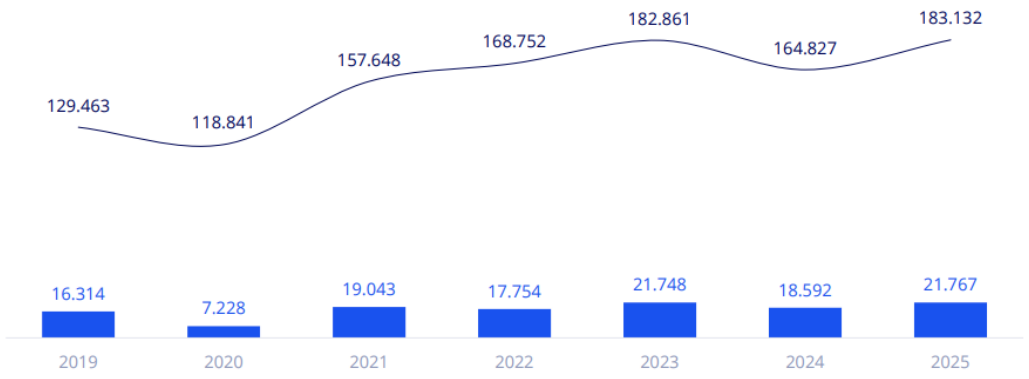
Uno de los activos más evidentes en España, pero con riesgos en la materialización de la inversión

- El mercado hotelero español consolida su fortaleza con una inversión de **4.275 M€** en el 2025, un **+28% interanual** y el **segundo mejor registro histórico**. Se han transaccionado 194 **activos,** sumando **24.800 habitaciones**.
- **Canarias** se sitúa como líder absoluto, concentrando el **24%** del total (1.039 M€) gracias a la venta del Mare Nostrum Resort (430 M€), la mayor operación hotelera individual registrada en España. Le siguen Barcelona con 712 M€, Baleares con 464 M€ y Madrid, que desciende a 376 M€ por falta de producto disponible.
- La inversión se concentra en hoteles de **4 y 5 estrellas**, que representan el **65% del volumen total**, con un **precio medio de 183.000 € por habitación**. Predomina el capital nacional (63%).
- Las perspectivas para el 2026 son optimistas: se espera superar los 3.000 M€, con operaciones ya en pipeline por más de 2.000 millones de euros y apoyado por la solidez del turismo internacional, el reposicionamiento de activos y la madurez del mercado. España seguirá siendo un destino clave para la inversión hotelera, tanto en segmentos vacacionales como urbanos.

Evolución del volumen total de inversión hotelera 2006 - 2025 (M€)



Evolución del precio medio por hab. (€/hab.) y nº de hab. transaccionadas:



Fuente: Colliers/Savills

Glosario

Anexo II

GAV €: valor bruto de los activos. Vitruvio obtiene este dato de la valoración de los inmuebles que realiza la consultora Savills España. En el caso de producirse adquisiciones o desinversiones a lo largo del semestre, se incluyen en el cálculo del GAV por su precio de compraventa.

NAV €: valor neto de los activos, que se calcula como el valor bruto, más las inversiones financieras y el activo corriente, menos el pasivo corriente, ajustes contables y deuda a largo plazo.

Valor Liquidativo €: tiene como objetivo representar el valor de la empresa para los accionistas en una venta ordenada del negocio. Parte del NAV y, adicionalmente, se descuentan los impuestos diferidos.

NAV por acción y Valor Liquidativo por acción: NAV dividido por el número de acciones en circulación (excluyendo la autocartera). Valor liquidativo dividido por el número de acciones en circulación (excluyendo autocartera).

Importe de deuda: saldo vivo con entidades de crédito. A fecha de publicación del informe, este importe no se encuentra auditado.

Coste medio de la deuda: tipo de interés efectivo de cada préstamo ponderado por su peso, entre la deuda viva total.

Apalancamiento %: deuda bancaria de la compañía, menos tesorería, dividida entre la valoración (Deuda neta/GAV).

Peso % por uso: valor bruto de los activos de cada uso entre el valor bruto total de los activos (GAV uso/GAV total).

GRI €: renta bruta de alquiler, calculada como el alquiler mensual, más los gastos a cargo del inquilino (recuperables).

Rentabilidad media (GRI Yield %): renta bruta de alquiler, dividida entre valoración (GRI/GAV)., tanto por usos como de forma global.

Ocupación %: calculada como las rentas brutas actuales entre la suma de las rentas brutas objetivo de los activos vacíos y las rentas brutas actuales, excluyendo los inmuebles en rehabilitación (GRI actual/GRI potencial ex-rehabilitación).

Crecimiento de rentas, *ceteris paribus:* calculado como la variación interanual (1, 2 y 3 años) de las rentas, incluyendo en el cálculo solo aquellas rentas existentes en ambos periodos. De esta manera, se aíslan los crecimientos en rentas por nuevas adquisiciones o desinversiones, así como otras variables que puedan distorsionar el resultado.

Dividendo objetivo: El Consejo de Vitruvio acuerda a principios del año el importe del dividendo objetivo a repartir en el ejercicio, en cuatro pagos iguales. Los importes abonados tienen la naturaleza de dividendos a cuenta y, en caso de superar el beneficio del ejercicio, devolución de prima de emisión.

Rotación de accionistas/equity: volumen de negociación en euros sobre la capitalización bursátil desde la salida a cotizar en BME Growth.

Difusión accionarial: el porcentaje total de acciones en circulación excluyendo la participación de aquellos accionistas que ostentan más del 5% del capital. En el caso de Vitruvio, solo hay un accionista que cuenta con más del 5%.

Rentabilidad acumulada desde el inicio: variación del NAV por acción desde el 30 de junio de 2014 hasta el inicio de cotización en julio de 2016, más la variación de la acción desde entonces hasta la fecha indicada en el informe, incluyendo las distribuciones al accionista de dividendos y prima desde el inicio.

Rentabilidad anualizada desde el inicio: variación del NAV por acción desde la fundación de la compañía hasta su inicio de cotización, más la variación de la acción desde el inicio de cotización hasta la fecha actual, incluyendo las distribuciones de dividendos al accionista desde sus inicios, todo ello en base anual.

Inflación general española: datos publicados por el INE.

VITRUVIO

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de la Sociedad Dominante VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A. formulan las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión correspondientes al período anual terminado el 31 de diciembre de 2025, y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 164.

Madrid, a 19 de marzo de 2026

D. Joaquín López-Chicheri	D. Pablo Uriarte
Dª. Sandra Daza	Dª. Marta Campello
D. Jesús Martínez-Cabrera	D. Juan Acero-Riesgo
Dª. María Sanchiz	D. Manuel Cereijo
D. Tomás Hurtado	D. Basilio Rueda Martín

INFORMACIÓN SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y LOS SISTEMAS DE CONTROL INTERNO DE VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

En cumplimiento con lo establecido en el apartado segundo, sub apartado 2.1 b) de la Circular 3/2020 "*Información a suministrar por Empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity*", la Sociedad aporta información sobre la estructura organizativa y los sistemas de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado. La presente información ha sido extraída del documento interno de la Sociedad denominado "*Manual de procedimientos de Vitruvio SOCIMI*".

a) Estructura de gobierno

La estructura organizativa de Vitruvio se considera una estructura simple dado que se articula fundamentalmente a través de dos pilares:

- Consejo de Administración
- Gestora de los activos (Abante Asesores, en adelante la "**Abante**" o la "**Gestora**"). En verano de 2021 la anterior gestora de Vitruvio, 360CorA Inmobiliario S.L., fue adquirida por Abante. El equipo involucrado en la gestión diaria de Vitruvio no ha variado desde entonces.

En lo que respecta al Consejo de Administración, se ha delegado en dos de los consejeros (D. Joaquín López-Chicheri Morales y D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras) poderes limitados suficientes para atender las cuestiones del día a día de la Sociedad que no requieren de especial autorización o acuerdo del Consejo de Administración en pleno. La labor fundamental de la sociedad gestora de los activos es la ejecución del plan estratégico que diseña anualmente el Consejo. En el apartado 1.6.1. del Documento Informativo de Incorporación al mercado BME Growth se han descrito en detalle los servicios prestados por Abante, así como los honorarios percibidos por la gestión. En la Junta de Accionistas de fecha 23 de junio de 2021, se aprobó modificar los honorarios a percibir por Abante, pasando de un 0,5% de GAV a un 0,75% del NAV con efectos de junio de 2021. La comunicación entre el Consejo de Administración y Abante se articula a través de comités semanales o quincenales que realiza la gestora en los que se tratan las oportunidades de inversión, así como las cuestiones relacionadas con la operativa de la Sociedad. Las conclusiones de dichos comités son trasladadas al Consejo de Administración. Asimismo, el Consejo de Administración tiene una comunicación directa con la gestora cuando se considera necesario. Adicionalmente al Consejo y la gestora de los activos, Vitruvio ha implantado la Comisión de Auditoría y Control, así como los siguientes reglamentos:

- Reglamento Interno de Conducta

- Reglamento del Consejo
- Reglamento de la Junta

A continuación, se resumen los procedimientos de actuación que dispone la Sociedad en las siguientes áreas, identificadas como áreas clave o principales:

b) Área operativa:

La actividad operativa de la Sociedad comprende dos etapas:

1) <u>Análisis de las oportunidades de adquisición:</u>

En esta fase intervienen los siguientes componentes:

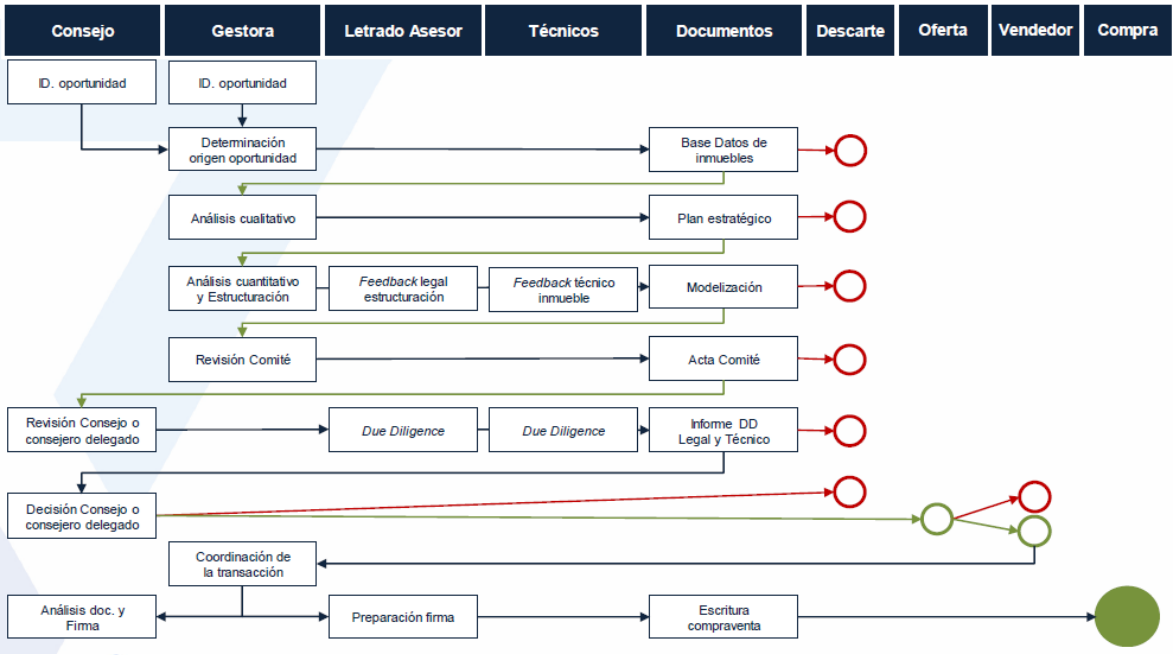
1.1) Consejo de Administración, que es quien suele presentar las oportunidades de compra de nuevos activos y quien decide en la fase final si las compras son llevadas a cabo o no.

1.2) Gestora: análisis de la operación de compra

1.3) Letrado Asesor: interviene en el asesoramiento legal de la operación

1.4) Técnicos: son los terceros expertos que realizan la *due diligence* del activo que se va a adquirir.

A modo de resumen, el flujograma del proceso de compra de activos es el siguiente:



2) <u>Gestión de los activos:</u>

La gestión de los activos es realizada por Abante y sus tareas se dividen en "*asset management*" y "*property management*". Las tareas de "*asset management*" tienen como objetivo establecer medidas de generación de ingresos, así como de

control y reducción de costes. Las tareas de "*property management*" tienen como objetivo garantizar la satisfacción de los clientes mediante la debida atención de sus solicitudes, así como el control de los activos y sus costes de mantenimiento.

c) Área jurídica:

El área jurídica de la Sociedad se sustenta en la Comisión de Auditoría y Control, cuyas funciones concretas se han descrito en el apartado 1.15 del Documento Informativo de Incorporación al MAB (ahora BME Growth) así como del asesoramiento legal que presta el despacho Uría Menéndez, también llevando la secretaría del Consejo de Administración. Existe una comunicación constante entre el despacho asesor, el Consejo de Administración y la gestora de los activos con objeto de identificar y hacer frente a los potenciales riesgos jurídicos o fiscales a los que se podría enfrentar la Sociedad.

d) Área financiera y fiscal:

La contabilidad de la Sociedad y la presentación de impuestos es elaborada por el personal de Abante. Mensualmente se realiza un cierre contable que aspira a ofrecer una imagen fiel de la situación de la cuenta de resultados, balance, flujos de caja y *working capital* de Vitruvio. Para la elaboración dicho informe intervienen las siguientes partes:

- El equipo financiero de Abante elabora los estados contables.
- La gestora inmobiliaria de Abante es la encargada de realización del modelo financiero relativo a proyecciones, evolución de la caja, *working capital* y cálculo del NAV.
- Savills: actualiza semestralmente la valoración de los activos. No obstante, en el caso de que al menos dos consejeros estén en desacuerdo con el cálculo del NAV, podrán solicitar una valoración alternativa elaborada por una de las casas de profesionales con reconocido prestigio (CBRE, JLL, Cushman, etc.).
- Consejo de Administración: se encarga de la revisión de la información proporcionada por la gestora y el departamento financiero-contable. Los cierres contables del segundo y cuarto trimestre estarán sometidos a revisión limitada con objeto de cumplir con la normativa del mercado BME Growth.

Por otro lado, la Sociedad tiene establecida en los estatutos una política de control del endeudamiento, limitando el mismo de la siguiente manera:

- El endeudamiento total de Vitruvio no podrá ser superior al 33% del Valor Bruto de los Activos (Gross Asset Value, "**GAV**").
- Excepcionalmente, dicho límite podrá ser superado hasta alcanzar el 40% del GAV.

- El endeudamiento superior al 33% descrito no podrá mantenerse durante más de 12 meses, salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas. Esta limitación estatutaria del endeudamiento no significa que el objetivo de endeudamiento sea de un 33%.

e) Comunicaciones al Mercado y Página web:

Por otro lado, para asegurar la coordinación en el flujo de información, cualquier presentación, comunicación a medios o al Mercado deberá ser coordinada por el presidente del Consejo y Consejero Delegado, D. Joaquín López-Chicheri Morales, que revisará su contenido y autorizará la publicación del contenido. Éste será a su vez quien ejerza de portavoz de la Sociedad en todo caso. El presidente podrá servirse del equipo de la Gestora o de otros consejeros o del equipo de asesores jurídicos para preparar la documentación y comunicaciones, sin perjuicio de que como ya se ha señalado, la autorización final deberá ser prestada por él. En el caso particular de las notas de prensa que vayan a circularse a los medios de comunicación referidas a Información Relevante, ya sea a través del equipo de la Gestora o por medio de empresas de asesoramiento externas que hayan sido incluidas en el Registro de Personas Obligadas de acuerdo con el Reglamento Interno de Conducta, deberán contar con el visto bueno del gerente de la Gestora y comprobar que dicha información ha sido publicada previamente antes de que el presidente de la Sociedad dé el visto bueno definitivo a la circulación de la nota de prensa.