



Barcelona, 24 de octubre de 2025

Barcino Property SOCIMI, S.A. (en adelante “Barcino”, la “Sociedad” o la “Compañía”), 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 de BME MFT Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, (en adelante “BME Growth”) pone en su conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Individuales Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- Estados Financieros Individuales Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.barcinoproperty.com)

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

Informe de Revisión Limitada

Barcino Property SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de 6 meses
terminado el 30 de junio de 2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de Barcino Property SOCIMI, S.A., por encargo de del Consejo de Administración.

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Barcino Property SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Barcino Property SOCIMI, S.A., al 30 de junio de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de 6 meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Restricción de distribución y uso

Este informe ha sido preparado a petición de Barcino Property SOCIMI, S.A. exclusivamente en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A (BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity" y, por consiguiente, no deberá ser utilizado por otros ni para ninguna otra finalidad distinta de ésta sin nuestro consentimiento expreso por escrito.

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

**Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya**

ERNST & YOUNG, S.L.

2025 Núm. 20/25/17042

IMPORTE COL·LEGIAL: 30,00 EUR

Segell distintiu d'altres actuacions

ERNST & YOUNG, S.L.

Daniel Artigas

23 de octubre de 2025

Barcino Property SOCIMI S.A.

Estados financieros intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2025

FIRMADO por: FRANCESC XAVIER VENTURA TEIXIDOR (NIF: 40285053R)

FIRMADO por: RALPH WEICHELT (NIF: Y5736854R)

FIRMADO por: MATEU TURRO CALVET (NIF: 37634638Z)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALIdE (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

FIRMADO por: FRANCESC XAVIER VENTURA TEIXIDOR (NIF: 40285053R)
FIRMADO por: RALPH WEICHEL (NIF: Y5736854R)
FIRMADO por: MATEU TURRO CALVET (NIF: 37634638Z)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

BALANCE CORRESPONDIENTE AL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2025	31/12/2024
1 A) ACTIVO NO CORRIENTE		29.106.679,78	35.251.938,78	1 A) PATRIMONIO NETO		25.838.381,06	25.365.255,81
1.1 I. Inmovilizado intangible	Nota 4	2.427,18	2.091,67	1.1 A-1) Fondos propios	Nota 8	25.838.381,06	25.365.255,81
1.1.3.3. Patentes, licencias, marcas y similares		830,20	494,69	1.1.1 I. Capital		24.524.110,00	24.524.110,00
1.1.3.5. Aplicaciones informáticas		1.596,98	1.596,98	1.1.1.1 I. Capital estructurado		24.524.110,00	24.524.110,00
1.2 II. Inmovilizado material	Nota 4	372,11	522,28	1.1.2 I. Prima de emisión		6.347.632,78	6.347.632,78
1.2.2.2. Inst. técnicas, y otro inmovilizado material		372,11	522,28	1.1.3 III. Reservas		257.621,11	163.823,79
1.3 III. Inversiones inmobiliarias	Nota 4	29.068.809,35	35.203.262,40	1.1.3.2.1. Reserva legal		264.667,89	166.914,65
1.3.1.1. Terrenos		16.468.620,80	20.269.340,08	1.1.3.2.2. Otras reservas		(8.066,78)	(3.090,86)
1.3.2.2. Construcciones		12.289.644,33	14.425.629,23	1.1.4 IV. Acciones y part. en patrimonio propias		(1.645.361,12)	(167.672,96)
1.3.3.3. Inmovilizado en curso y anticipos		310.544,22	506.293,09	1.1.5 V. Resultados de ejercicios anteriores		(6.421.558,43)	(6.460.371,79)
1.5 V. Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7	35.071,14	46.062,43	1.1.5.2.2. Resultados negativos de ejercicios anteriores		(6.421.558,43)	(6.460.371,79)
1.5.5.5. Otros activos financieros		35.071,14	46.062,43	1.1.6 VI. Otras aportaciones de socios		1,58	1,58
2 B) ACTIVO CORRIENTE		5.995.631,17	2.695.102,43	1.1.7 VII. Resultado del ejercicio		2.775.735,14	977.732,41
2.3 III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 7	74.408,85	206.625,20	2 B) PASIVO NO CORRIENTE		7.467.891,95	10.293.493,35
2.3.1.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicio		21.177,47	7.056,58	2.2 II. Deudas a largo plazo		7.388.032,84	10.210.287,74
2.3.3.3. Deudores varios		49.759,90	199.249,68	2.2.2.2. Deudas con entidades de crédito	Nota 9 y 10	7.328.994,76	10.149.049,66
2.3.5.5. Activos por impuesto corriente	Nota 11	278,53	318,94	2.2.5.5. Otros pasivos financieros	Nota 9 y 10	59.038,08	61.238,08
2.3.6.6. Otros créditos con las Admin. Públicas	Nota 11	3.192,95	0,00	2.5 V. Periodificaciones a largo plazo		79.859,11	83.205,61
2.5 V. Inversiones financieras a corto plazo	Nota 7	369.941,52	398.650,87	3 C) PASIVO CORRIENTE		1.796.037,94	2.288.292,05
2.5.5.5. Otros activos financieros		369.941,52	398.650,87	3.3 III. Deudas a corto plazo		1.252.758,55	1.448.261,03
2.6 VI. Periodificaciones a corto plazo		24.363,27	34.080,15	3.3.2.2. Deudas con entidades de crédito	Nota 9 y 10	1.118.122,40	1.286.231,95
2.7 VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente		5.526.917,53	2.055.746,21	3.3.5.5. Otros pasivos financieros	Nota 9 y 10	134.636,15	162.029,08
2.7.1.1. Tesorería		5.526.917,53	2.055.746,21	3.5 V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		536.586,33	833.337,96
TOTAL ACTIVO		35.102.310,95	37.947.041,21	3.5.3.3. Acreedores varios	Nota 9 y 10	282.191,10	232.636,52
				3.5.6.6. Otras deudas con las Admin. públicas	Nota 11	239.065,15	43.019,33
				3.5.7.7. Anticipos de clientes	Nota 10	45.330,08	557.682,11
				3.6 VI. Periodificaciones a corto plazo		6.693,06	6.693,06
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		35.102.310,95	37.947.041,21

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Balance de situación intermedio a 30 de junio de 2025.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	30/06/2025	30/06/2024
1. Importe neto de la cifra de negocios		990.254,71	1.379.106,79
Arrendamiento de inmuebles	Nota 12.1	990.254,71	1.379.106,79
5. Otros ingresos de explotación		458,10	3.009,08
a) Otros ingresos de explotación		458,10	3.009,08
6. Gastos de personal		(100.285,48)	(96.376,35)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(78.332,88)	(73.663,66)
b) Cargas sociales	Nota 12.2	(21.952,60)	(22.712,69)
7. Otros gastos de explotación	Nota 12.3	(1.571.540,48)	(647.328,18)
a) Servicios exteriores		(1.446.422,25)	(597.462,28)
b) Tributos		(118.533,03)	(41.368,28)
c) Pérdidas, deterioro y var. de prov. de op. com.		(6.291,19)	(8.495,08)
d) Otros gastos de gestión corriente		(294,01)	(2,54)
8. Amortización del inmovilizado	Nota 4	(362.466,33)	(415.856,92)
11. Deterioro de result. por enajenac. de inmov.		4.140.517,36	483.698,39
a) Deterioros y pérdidas		(670.000,00)	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras		4.810.517,36	483.698,39
12. Otros Resultados		(2.247,50)	(2.368,76)
RESULTADO E EXPLOTACIÓN		3.094.690,38	703.884,05
13. Ingresos financieros		16.805,05	435,74
De valores neg. y de otros inst. financ.		16.805,05	435,74
De terceros		16.805,05	435,74
14. Gastos financieros		(335.760,29)	(420.807,50)
Por deudas con terceros		(335.760,29)	(420.807,50)
RESULTADO FINANCIERO		(318.955,24)	(420.371,76)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.775.735,14	283.512,29
Impuesto sobre beneficios	Nota 11	0,00	0,00
RESULTADO DE LAS OPERACIONES CONTINUADAS		2.775.735,14	283.512,29
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.775.735,14	283.512,29

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

FIRMADO por: FRANCESC XAVIER VENTURA TEIXIDOR (NIF: 40285053R)
FIRMADO por: RALPH WEICHELT (NIF: Y5736854R)
FIRMADO por: MATEU TURRO CALVET (NIF: 37634638Z)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Expresado en Euros)

	30/06/2025	30/06/2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	2.775.735,14	283.512,29
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	0	0
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	0	0
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	2.775.735,14	283.512,29

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

FIRMADO por: FRANCESC XAVIER VENTURA TEIXIDOR (NIF: 40285053R)
FIRMADO por: RALPH WEICHELT (NIF: Y5736854R)
FIRMADO por: MATEU TURRO CALVET (NIF: 37634638Z)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIdE (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresado en Euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas	(Acciones y part. en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A. SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	24.524.110,00	6.347.632,78	78.266	6.709,24	(247.311,49)	(7.258.210,09)	1,58	886.487,00	24.337.684,97
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	283.512,29	283.512,29
Distribución del resultado del ejercicio 2023	-	-	88.648,70	-	-	797.838,30	-	(886.487,00)	0,00
Ampliaciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
B. SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2024	24.524.110,00	6.347.632,78	166.914,65	6.709,24	(247.311,49)	(6.460.371,79)	1,58	283.512,29	24.621.197,26
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	694.220,12	694.220,12
Ampliaciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(9.800,10)	59.638,53	-	-	-	49.838,43
C. SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	24.524.110,00	6.347.632,78	166.914,65	(3.090,86)	(187.672,96)	(6.460.371,79)	1,58	977.732,41	25.365.255,81
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	2.775.735,14	2.775.735,14
Distribución del resultado del ejercicio 2024	-	-	97.773,24	-	-	38.813,36	-	(977.732,41)	(841.145,81)
Ampliaciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(3.775,92)	(1.457.688,16)	-	-	-	(1.461.464,08)
D. SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2025	24.524.110,00	6.347.632,78	264.687,89	(6.866,78)	(1.645.361,12)	(6.421.558,43)	1,58	2.775.735,14	25.838.381,06

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
A) Flujos de efectivo de actividades de explotación			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.775.735,14	283.512,29
2. Ajustes del resultado :			
a) Amortizaciones del inmovilizado	Nota 4	362.466,33	415.856,92
b) Correcciones valorativas por deterioro		670.000,00	-
c) Variación de provisiones		-	-
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		-	-
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		(4.810.517)	(483.698)
g) Ingresos financieros		(16.805,05)	(435,74)
h) Gastos financieros		335.760,29	420.807,50
		(683.360,65)	636.042,58
3. Cambios en el capital corriente			
a) Deudores por anticipos		-	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		132.216,35	(4.115,02)
c) Otros activos corrientes		9.716,88	31.143,37
d) Acreedores y otra cuentas a pagar		(296.318,38)	(179.371,01)
e) Otros pasivos corrientes		(3.347)	(3.347)
f) Otros activos y pasivos no corrientes		(31.108,69)	(30.928,24)
		(188.840,34)	(186.617,40)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
a) Pagos de intereses		(258.482,76)	(397.706,89)
b) Cobros de dividendos		-	-
c) Cobros de intereses		16.805,05	435,74
e) Otros pagos (cobros)		-	-
		(241.677,71)	(397.271,15)
5. Flujos de efectivo de actividades de explotación		(1.113.878,70)	52.154,03
B) Flujo de efectivo de actividades de inversión			
6. Pagos por inversiones			
d) Inversiones inmobiliarias	Nota 4	(640.763,74)	(243.940,13)
e) Otros activos financieros		(3.473.304,79)	(186.131,67)
		(4.114.068,53)	(430.071,80)
7. Cobros por desinversiones			
d) Inversiones inmobiliarias	Nota 4	10.553.386,21	915.000
e) Otros activos financieros		0,00	0,00
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta		3.513.005	158.202
g) Otros activos		-	-
		14.066.391,64	1.073.202,46
8. Efectivo neto generado por actividades de inversión		9.952.323,11	643.130,66
C) Flujo de efectivo de actividades de financiación			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
a) Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 8	(1.461.464,08)	-
		(1.461.464,08)	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
a) Emisión			
1. Obligaciones y otros valores negociables		-	-
2. Deudas con entidades de crédito		-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
4. Otras deudas		-	-
b) Devolución y amortización de		-	-
2. Deudas con entidades de crédito	Nota 9 y 10	(3.066.178,96)	(606.162,76)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
4. Otras deudas	Nota 9 y 10	0,00	(67.644,06)
		(3.066.178,96)	(673.806,82)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
a) Dividendos		(839.630)	-
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio		-	-
		(839.630,05)	0,00
12. Flujo de efectivo de actividades de financiación		(5.367.273,09)	(673.806,82)
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		0,00	0,00
E) Aumento/ Disminución neta del efectivo o equivalentes		3.471.171,32	21.477,87
Efectivo o equivalentes al efectivo al comienzo del ejercicio		2.055.746,21	618.330,73
Efectivo o equivalentes al efectivo al final del ejercicio		5.526.917,53	639.808,60

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas forman parte del estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Barcino Property SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

1. Actividad de la Empresa

Barcino Property SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad") es una sociedad española con C.I.F. A-66461716, constituida por tiempo indefinido el 30 de enero de 2015 bajo la denominación de Barcino Property, S.L. Su domicilio social radica en la Avenida Diagonal, 497, Barcelona.

Con fecha 25 de mayo de 2017 se acordó la transformación de la Sociedad, de sociedad limitada a sociedad anónima.

Con fecha 18 de febrero de 2016, el antiguo Socio Único de la Sociedad, Barcino Management, B.V., decidió que la Sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, con fecha 19 de febrero de 2016, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2016.

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La 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 al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma 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 los estados financieros intermedios, respecto a información de cuestiones medioambientales.

• Contrato de gestión

La Sociedad firmó con fecha 31 de octubre de 2017, un contrato de gestión (el "Contrato de Gestión") novado por primera vez el 30 de diciembre de 2019, por segunda vez el 1 de enero de 2023 y por tercera vez el 1 de enero de 2025 por un período inicial de seis años, prolongado en la última novación hasta el 31 de diciembre de 2027, con la sociedad Vistalegre Property Management, S.L. (la "Sociedad Gestora") por el cual la Sociedad Gestora trabaja sin exclusividad para la Sociedad y se delegan, entre otras, como principales funciones las de: (i) gestionar los inmuebles, (ii) vender los inmuebles adquiridos por la Sociedad y, en última instancia, (iii) realizar planes de recompra de acciones.

Los honorarios que percibe la Sociedad Gestora son:

- 1) Comisión de gestión (Management Fee), consistirá en un importe fijo de 650.000 euros más IVA para el ejercicio 2025, 550.000 euros más IVA para el ejercicio 2026 y 450.000 euros más IVA, para el ejercicio 2027.

Dicho Management Fee es pagadero con carácter trimestral y por anticipado. El importe devengado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 ha ascendido a 387.790,02 euros (325.000 euros correspondientes a la base imponible y 62.790,02 euros al IVA no deducible), siendo el importe devengado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 de 58.715 euros (50.000 correspondían a la base imponible y 8.715 euros al IVA no deducible).

		Euros					
	Apartado	30.06.2025			30.06.2024		
		Base	IVA no deducible	Total devengado	Base	IVA no deducible	Total devengado
Fees Fijos	1)	325.000,00	62.790,02	387.790,02	50.000,00	8.715,00	58.715,00

- 2) Comisión por el programa de recompra de acciones (Variable Fee) tras la ejecución de un programa de recompra de acciones, se pagará un 2,5% del importe total de la recompra de acciones, siempre que:

- Si se ejecuta dentro del ejercicio 2025, el valor por acción no sea inferior a 1,45€ por acción;
- Si se ejecuta dentro del ejercicio 2026, el valor por acción no sea inferior a 1,55€ por acción;
- Si se ejecuta dentro del ejercicio 2025, el valor por acción no sea inferior a 1,65€ por acción.

Los umbrales indicados anteriormente se aplicarán siempre, salvo que el valor por acción disminuya por debajo de los límites indicados como consecuencia del cumplimiento de la ley.

El valor por acción deberá ajustarse en función de los dividendos distribuidos.

- 3) Comisión por distribución de dividendos (Variable Fee) pagadera tras el pago de dividendos a los accionistas y consistente en un 2,5% sobre los dividendos brutos pagados.

		Euros					
	Apartado	30.06.2025			30.06.2024		
		Base	IVA no deducible	Total devengado	Base	IVA no deducible	Total devengado
Fees Variables	2) y 3)	64.545,16	4.062,73	68.607,89	0,00	0,00	0,00

El contrato firmado entre las partes no contempla el pago de indemnizaciones en el caso de que se produzca el vencimiento anticipado del mismo.

Régimen de SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades 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 invertir el 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.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - 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 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 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.
 - La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
5. Obligación de información (Véase Nota 12). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
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 incumplimiento de alguna de las condiciones 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.

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 accionistas 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.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, Ley de prevención y lucha contra el fraude fiscal, ha establecido, con efecto para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, un gravamen del 15% sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en el artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Esta modificación se introduce mediante una nueva redacción del apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, pasando el anterior apartado 4 a numerarse como apartado 5.

Al 30 de junio de 2025, los Administradores de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con los requisitos exigidos por la ley 11/2009, entendiéndose por lo tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

2. Bases de presentación

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (en adelante los "Estados Financieros Intermedios") se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones Sectoriales, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) 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).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Por su parte, las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 17 de junio de 2025.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estos estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas notas explicativas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios críticos se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.1).
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Nota 3.1).
- El importe de las remuneraciones a percibir por la Sociedad Gestora (Nota 1).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 3.6).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del 30 de junio de 2025 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5. Comparación de la información

El periodo actual comprende el periodo de seis meses entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025. En este sentido, a efectos de comparación se ha incluido el balance cerrado a 31 de diciembre de 2024, mientras que, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto, y en el estado de flujos de efectivo se ha incluido como comparativo el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 30 de junio de 2024.

2.6. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas explicativas.

2.7. Cambios en criterios contables

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2025 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2024.

3. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

3.1. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance intermedio recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. En los primeros seis meses del ejercicio 2025 y en el ejercicio 2024, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle atendiendo a los diferentes elementos que las componen:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	25-50
Instalaciones y equipamiento	10
Mobiliario	10
Pequeño inmovilizado	4

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. Los Administradores de la Sociedad, han considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A.) referidas al 31 de diciembre de 2024.

Los Administradores de la Sociedad estiman que dada la evolución del mercado inmobiliario durante el periodo de seis meses al que se refieren estos estados financieros intermedios y el valor de cada uno de los inmuebles obtenidos en la última tasación de fecha 31 de diciembre de 2024, no existen indicios de deterioro de ninguno de los activos de la Sociedad, excepto de los locales de dos de sus fincas, el situado en la finca 3 y el situado en la finca 7, por ello se ha optado en depreciar su valor. Dicho importe aparece en la cuenta de corrección de valor por deterioro por 670.000 euros. Dicha cifra se ajustará a 31 de diciembre de 2025 acorde con las valoraciones que se hagan a dicha fecha.

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 2017. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: "El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción". (IVSC – International Valuation Standard Council 2013).

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizado en base a valoraciones individuales con inspección de las propiedades. Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado. Para la valoración de las unidades se ha adoptado el método del descuento de flujos de caja a 10 años al tratarse de activos puestos en rentabilidad. En este sentido, la valoración se ha realizado en base a un descuento de flujos con los ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dicho activo (impuestos, mantenimiento), así como una estimación del coste de rehabilitación del activo una vez finalizado el contrato de arrendamiento y previo a la comercialización de este para su venta. Dicha proyección se ha realizado considerando que el activo se desinvertirá en un plazo de 10 años a un valor terminal o precio de salida.

En relación con el valor terminal o precio de salida, la metodología utilizada ha sido el Método de Capitalización de Rentas del año de salida, además del Método de Comparación, con el fin de obtener testigos de mercado en venta de la zona de influencia de la unidad. La Metodología de Capitalización de Rentas proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Al objeto de evaluar el valor de mercado de la propiedad, la rentabilidad sostenible futura se capitaliza a una tasa de descuento que refleja los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad y su potencial comercial. Así mismo, si existe evidencia de las transacciones comparables realizadas en ese mercado, las analizamos y aplicamos.

Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos de la Sociedad han sido entre el 4,5% y 6,75% para los activos residenciales.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo, utilizada para descontar los flujos de caja.

3.2. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La Sociedad evalúa el fondo económico de los contratos que otorgan el derecho de uso de determinados activos, al objeto de determinar la existencia de arrendamientos implícitos. Un contrato es o contiene un arrendamiento si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de un activo o activos específicos.

Los arrendamientos conjuntos de terrenos y edificios se clasifican como operativos o financieros separadamente para cada elemento. Si no se espera que el arrendatario adquiera la propiedad del terreno al final del plazo de arrendamiento y el edificio cumple las condiciones para clasificarse como arrendamiento financiero, los cobros mínimos del arrendamiento se distribuyen entre ambos componentes en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento.

La modificación de las cláusulas de los contratos de arrendamiento, diferente del ejercicio de una opción de renovación prevista en los mismos, que implique una clasificación diferente del arrendamiento si se hubiera considerado al inicio del contrato, se reconoce como un nuevo contrato durante el plazo residual. Sin embargo, los cambios de estimación o modificaciones en los antecedentes o circunstancias no suponen una nueva clasificación del arrendamiento.

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los arrendamientos de que dispone la Sociedad se consideran operativos.

Arrendamiento operativo -

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

3.3. Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisora o como tenedora o adquirente de aquél.

La Sociedad reconoce los instrumentos de deuda desde la fecha en la que surge el derecho legal a recibir, o la obligación legal de pagar, efectivo.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

La Sociedad clasifica un activo o pasivo financiero como mantenido para negociar si:

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en el corto plazo;
- En el reconocimiento inicial forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;
- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura; o
- Es una obligación que la Sociedad en una posición corta tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados.

La Sociedad clasifica un activo financiero a coste amortizado, incluso cuando está admitido a negociación, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para 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 pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

La Sociedad clasifica un activo financiero a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo se alcanza obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son UPPI.

No obstante, lo anterior, la Sociedad designa en el momento del reconocimiento inicial, instrumentos de patrimonio, que no se mantienen para negociar, ni deban valorarse a coste, como valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

La Sociedad designa un activo financiero en el momento inicial a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, si al hacerlo así elimina o reduce significativamente alguna incoherencia en la valoración o asimetría contable que surgiría de otro modo, si la valoración de los activos o pasivos o el reconocimiento de los resultados de estos se hicieran sobre bases diferentes.

La Sociedad designa un pasivo financiero en el momento inicial a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias si al hacerlo así elimina o reduce significativamente alguna incoherencia o asimetría contable en la valoración o en el reconocimiento que surgiría de otro modo, si la valoración de los activos o pasivos o el reconocimiento de los resultados de los mismos se hicieran sobre bases diferentes o un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros se gestiona, y su rendimiento se evalúa, sobre la base del valor

razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión del riesgo documentada, y se proporciona internamente información relativa a dicho grupo sobre esa misma base al personal clave de la dirección de la Sociedad.

La Sociedad clasifica el resto de los pasivos financieros, excepto los contratos de garantía financiera, los compromisos de concesión de un préstamo a un tipo de interés inferior al de mercado y los pasivos financieros resultantes de una transferencia de activos financieros que no cumplen los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilizan utilizando el enfoque de la implicación continuada, como pasivos financieros a coste amortizado.

(ii) Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iii) Activos y pasivos financieros a coste amortizado

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y para los activos financieros sin considerar las pérdidas crediticias futuras, excepto para aquellos adquiridos u originados con pérdidas incurridas, para los que se utiliza el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo de crédito, es decir, considerando las pérdidas crediticias incurridas en el momento de la adquisición u origen.

No obstante, los activos y pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

(iv) Activos y pasivos financieros valorados a coste

Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede ser estimado con fiabilidad y los instrumentos derivados que están vinculados a los mismos y que deben ser liquidados por entrega de dichos instrumentos de patrimonio no cotizados, se valoran al coste. No obstante, si la Sociedad puede disponer en cualquier momento de una valoración fiable del activo o pasivo financiero de forma continua, éstos se reconocen en dicho momento a valor razonable, registrando los beneficios o pérdidas en función de la clasificación de los mismos.

La Sociedad valora las inversiones incluidas en esta categoría al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, más o menos los costes de transacción que les sean directamente atribuibles y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Asimismo, forman parte de la valoración inicial de los instrumentos de patrimonio, el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares adquiridos.

(v) Intereses y dividendos

La Sociedad reconoce los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad reconoce los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho de la Sociedad a recibirlos.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada o cualquier sociedad participada por esta última desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión.

(vi) Bajas de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de

la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

(vii) Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de los activos financieros a coste amortizado, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

Asimismo, en el caso de instrumentos de patrimonio existe deterioro de valor cuando se produce la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

(viii) Fianzas

Las fianzas recibidas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. Las fianzas entregadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros.

(ix) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

3.4. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 19 de febrero de 2016, y con efectos a partir del 1 de enero de 2016 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su antiguo Socio Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, Ley de prevención y lucha contra el fraude fiscal, ha establecido, con efecto para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, un gravamen del 15% sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en el artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Esta modificación se introduce mediante una nueva redacción del apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, pasando el anterior apartado 4 a numerarse como apartado 5.

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

Lo dispuesto en el párrafo anterior no resultará de aplicación cuando los accionistas que perciben el dividendo sean una entidad a la que resulte de aplicación esta Ley.

Al período de seis meses terminado al 30 de junio de 2025, los Administradores manifiestan que la Sociedad cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

3.5. Ingresos y gastos

La sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

Para el registro contable de ingresos, la sociedad sigue un proceso que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la sociedad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando la sociedad cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente

obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

1. Reconocimiento

La sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Para cada obligación a cumplir que se identifique, la sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la sociedad disponga de información fiable para realizar la mediación del grado de avance.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Los costes incurridos en la producción o fabricación del producto se contabilizan como existencias.

2.1 Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

La sociedad transfiere el control de un activo a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la sociedad a medida que la entidad la desarrolla.
- b) La sociedad produce o mejora un activo que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.
- c) La sociedad elabora un activo específico para el cliente sin uso alternativo y la sociedad tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

2.2 Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la sociedad considera los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- b) La sociedad transfiere la posesión física del activo.
- c) El cliente recibe el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

3. Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Intereses recibidos -

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de los accionistas a recibirlos. En cualquier caso, 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.

Condiciones de arrendamiento específicas -

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a sus clientes. La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha de pago.

3.6. Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios diferencian entre:

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

Las notas explicativas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

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

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

3.7. Efectivo y otros medios equivalentes

En este epígrafe del balance se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

Las imposiciones y depósitos que tienen un plazo superior a tres meses desde la fecha de contratación ascienden a 307.316,48 euros al 30 de junio de 2025 (307.316,48 euros al 31 de diciembre de 2024), han sido registrados en el epígrafe de "Inversiones financieras a corto plazo".

3.8. Partidas corrientes y no corrientes

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades de la Sociedad y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal de la Sociedad lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año, excepto para las cuentas a cobrar derivadas del registro de los ingresos vinculados a incentivos o periodos de carencia que son linealizados durante la duración del contrato de alquiler y que se consideran un activo corriente.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

3.9 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

3.10. Estado de flujos de efectivo

En el estado 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 activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, 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 no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

4. Inmovilizado intangible, Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Inmovilizado intangible

30 de junio de 2025

	Euros				
	31/12/2024	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	Bajas	30/06/2025
Patentes, licencias y marcas	900,00	850,00	-	-	1.750,00
Aplicaciones informáticas	1.596,98	-	-	-	1.596,98
Amortización acumulada	(405,31)	(514,49)	-	-	(919,80)
Total	2.091,67	335,51	0,00	0,00	2.427,18

31 de diciembre de 2024

	Euros				
	31/12/2023	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	Bajas	31/12/2024
Patentes, licencias y marcas	900,00	-	-	-	900,00
Aplicaciones informáticas	1.596,98	-	-	-	1.596,98
Amortización acumulada	(360,19)	(45,12)	-	-	(405,31)
Total	2.136,79	(45,12)	0,00	0,00	2.091,67

Inmovilizado material

30 de junio de 2025

	Euros				
	31/12/2024	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	Bajas	30/06/2025
Equipos procesos Información	3.064,36	-	-	-	3.064,36
Elementos transporte	1.661,89	-	-	-	1.661,89
Amortización acumulada	(4.203,97)	(150,17)	-	-	(4.354,14)
Total	522,28	(150,17)	0,00	0,00	372,11

31 de diciembre de 2024

	Euros				
	31/12/2023	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	Bajas	31/12/2024
Equipos procesos Información	2.899,39	164,97	-	-	3.064,36
Elementos transporte	1.661,89	-	-	-	1.661,89
Amortización acumulada	(3.937,81)	(266,16)	-	-	(4.203,97)
Total	623,47	(101,19)	0,00	0,00	522,28

Inversiones inmobiliarias

30 de junio de 2025

	Euros				
	31/12/2024	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	Bajas	30/06/2025
Terrenos y construcciones:					
Coste	38.436.282,13	161.040,83	689.073,30	(6.641.038,71)	32.645.357,55
Inversiones inmobiliarias en curso	508.293,09	491.324,43	(689.073,30)	-	310.544,22
Amortización acumulada	(3.741.312,82)	(361.801,67)	-	886.022,07	(3.217.092,42)
Corrección de valor por deterioro	-	(670.000,00)	-	-	(670.000,00)
Total	35.203.262,40	(379.436,41)	0,00	(5.755.016,64)	29.068.809,35

31 de diciembre de 2024

	Euros				
	31/12/2023	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	Bajas	31/12/2024
Terrenos y construcciones:					
Coste	41.206.549,84	267.040,78	149.625,41	(3.186.933,90)	38.436.282,13
Inversiones inmobiliarias en curso	141.343,37	516.575,13	(149.625,41)	-	508.293,09
Amortización acumulada	(3.300.513,15)	(827.592,16)	-	386.792,49	(3.741.312,82)
Total	38.047.380,06	(43.976,25)	0,00	(2.800.141,41)	35.203.262,40

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

Los principales movimientos que se han realizado durante el primer semestre 2025 han sido:

- 1. La transmisión de 26 unidades residenciales, diez correspondiente al Activo 4, cinco correspondiente al Activo 7, diez correspondiente al activo 10 y una correspondiente al Activo 11. El precio de las ventas ha ascendido a 10.559.000 euros, figurando un beneficio por dichas operaciones reportada en el epígrafe de "deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al 30 de junio de 2025. La Sociedad ha procedido a cancelar las hipotecas que recaían sobre dichas fincas por el saldo pendiente de 2.209.966,39 euros, además de todos los préstamos ICO por importe pendiente de 345.665,55 euros.
- 2. Otras inversiones destinadas a la rehabilitación y adecuación de los inmuebles en propiedad de la Sociedad por valor de 652.365,26 euros.

Los principales movimientos que se han realizado durante el ejercicio 2024 han sido:

- 1. La transmisión de 16 unidades residenciales, cuatro correspondiente al Activo 3, tres correspondiente al Activo 7 y nueve correspondiente al Activo 11. El precio de las ventas ha ascendido a 4.530.000 euros, figurando un beneficio por dichas operaciones reportada en el epígrafe de "deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024. La Sociedad ha procedido a cancelar las hipotecas que recaían sobre dichas fincas por el saldo pendiente de 1.879.321,63 euros.
- 2. Otras inversiones destinadas a la rehabilitación y adecuación de los inmuebles en propiedad de la Sociedad por valor de 783.615,91 euros.

A continuación, mostramos el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 a su valor neto contable:

30 de junio de 2025

	Euros					
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Corrección de valor	Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	por deterioro	
Activo 1	426.415,00	243.025,21	-	(85.543,53)	-	583.896,68
Activo 2	638.820,00	977.228,39	-	(424.835,36)	-	1.191.213,03
Activo 3	448.341,98	264.730,83	3.080,96	(81.081,24)	(40.000,00)	595.072,53
Activo 4	448.029,72	252.926,34	-	(80.412,65)	-	620.543,41
Activo 5	1.534.440,00	1.016.222,03	-	(381.187,79)	-	2.169.474,24
Activo 7	600.168,44	561.504,92	32.635,84	(136.457,39)	(630.000,00)	427.851,81
Activo 8	1.669.140,00	3.030.622,49	-	(369.718,62)	-	4.330.043,87
Activo 9	998.987,35	1.026.804,81	8.068,22	(283.162,26)	-	1.750.698,12
Activo 10	623.007,98	516.624,88	-	(122.641,82)	-	1.016.991,04
Activo 11	659.963,33	254.387,16	-	(64.738,20)	-	849.612,29
Activo 12	1.579.400,00	851.491,74	-	(231.733,64)	-	2.199.158,10
Activo 13	2.278.575,00	1.419.581,59	235.523,60	(195.970,33)	-	3.737.709,86
Activo 14	1.645.000,00	975.428,37	31.235,60	(253.572,86)	-	2.398.091,11
Activo 15	3.420.832,00	4.283.657,99	-	(506.036,73)	-	7.198.453,26
Total	16.971.120,80	15.674.236,75	310.544,22	(3.217.092,42)	(670.000,00)	29.068.809,35

31 de diciembre de 2024

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Activo 1	426.415,00	241.573,21	-	(80.583,25)	587.404,96
Activo 2	638.820,00	977.228,39	-	(400.879,57)	1.215.168,82
Activo 3	448.341,98	264.730,83	3.080,96	(75.554,70)	640.599,07
Activo 4	1.870.660,00	1.050.625,91	2.779,35	(346.064,76)	2.578.000,50
Activo 5	1.534.440,00	1.016.222,03	-	(355.612,78)	2.195.049,25
Activo 7	1.400.240,69	1.496.654,61	32.635,84	(392.872,37)	2.536.658,77
Activo 8	1.669.140,00	3.027.718,49	-	(311.596,31)	4.385.262,18
Activo 9	998.987,35	1.026.804,81	3.870,49	(262.469,11)	1.767.193,54
Activo 10	1.604.115,00	1.864.232,15	-	(406.896,10)	3.061.451,05
Activo 11	754.373,06	344.494,44	-	(67.029,31)	1.031.838,19
Activo 12	1.579.400,00	849.676,74	-	(213.184,50)	2.215.892,24
Activo 13	2.278.575,00	750.545,05	434.690,85	(178.148,62)	3.285.662,28
Activo 14	1.645.000,00	975.428,37	31.235,60	(233.476,79)	2.418.187,18
Activo 15	3.420.832,00	4.281.007,02	-	(416.944,65)	7.284.894,37
Total	20.269.340,08	18.166.942,05	508.293,09	(3.741.312,82)	35.203.262,40

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los activos registrados en este epígrafe están ubicados en Barcelona y l'Hospitalet de Llobregat.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la información detallada de los inmuebles de la Sociedad por uso se detalla a continuación:

30 de junio de 2025

	VIVIENDAS		OFICINAS		LOCALES		TOTAL	
	UNIDADES	METROS CUADRADOS	UNIDADES	METROS CUADRADOS	UNIDADES	METROS CUADRADOS	UNIDADES	METROS CUADRADOS
Activo 1	6	356	0	0	1	138	7	494
Activo 2	12	864	0	0	0	0	12	864
Activo 3	1	96	0	0	1	297	2	393
Activo 4	2	158	0	0	1	175	3	333
Activo 5	12	795	0	0	2	123	14	919
Activo 7	0	0	0	0	1	337	1	337
Activo 8	18	774	0	0	2	200	20	974
Activo 9	6	544	1	78	2	115	9	737
Activo 10	4	250	0	0	2	168	6	419
Activo 11	4	235	0	0	1	78	5	313
Activo 12	11	769	0	0	1	133	12	902
Activo 13	9	1.021	0	0	2	350	11	1.371
Activo 14	7	701	0	0	2	294	9	995
Activo 15	13	1.261	0	0	1	256	14	1.517
TOTAL	105	7.825	1	78	19	2.664	125	10.567

FIRMADO por: FRANCESC XAVIER VENTURA TEIXIDOR (NIF: 40285053R)
FIRMADO por: RALPH WEICHELT (NIF: Y5736854R)
FIRMADO por: MATEU TURRO CALVET (NIF: 37634638Z)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.

31 de diciembre de 2024

	VIVIENDAS		OFICINAS		LOCALES		TOTAL	
	UNIDADES	METROS CUADRADOS	UNIDADES	METROS CUADRADOS	UNIDADES	METROS CUADRADOS	UNIDADES	METROS CUADRADOS
Activo 1	6	356	0	0	1	138	7	494
Activo 2	12	864	0	0	0	0	12	864
Activo 3	1	96	0	0	1	297	2	393
Activo 4	12	1.082	0	0	1	169	13	1.252
Activo 5	12	795	0	0	2	123	14	919
Activo 7	5	534	0	0	1	337	6	871
Activo 8	18	774	0	0	2	200	20	974
Activo 9	6	544	1	78	2	115	9	737
Activo 10	14	1.024	0	0	2	151	16	1.176
Activo 11	5	278	0	0	1	78	6	355
Activo 12	11	769	0	0	1	133	12	902
Activo 13	9	1.021	0	0	2	350	11	1.371
Activo 14	7	701	0	0	2	294	9	995
Activo 15	13	1.261	0	0	1	256	14	1.517
TOTAL	131	10.099	1	78	19	2.641	151	12.819

El grado medio de ocupación según la disponibilidad de los inmuebles propiedad de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 y al 31 de diciembre de 2024 es el que se indica a continuación:

	Grado medio de ocupación					
	30/06/2025		31/12/2024		30/06/2024	
	Disponibilidad	Ocupación	Disponibilidad	Ocupación	Disponibilidad	Ocupación
Activo 1	100%	93%	100%	100%	100%	100%
Activo 2	100%	92%	100%	93%	100%	92%
Activo 3	100%	100%	100%	100%	37%	99%
Activo 4	100%	100%	99%	92%	100%	97%
Activo 5	100%	91%	97%	91%	100%	97%
Activo 7	100%	0%	59%	84%	53%	73%
Activo 8	100%	85%	100%	87%	100%	86%
Activo 9	75%	94%	91%	92%	98%	96%
Activo 10	100%	81%	97%	90%	100%	92%
Activo 11	100%	100%	78%	95%	81%	78%
Activo 12	100%	93%	100%	93%	100%	94%
Activo 13	45%	94%	48%	100%	48%	100%
Activo 14	100%	99%	100%	100%	100%	100%
Activo 15	100%	56%	84%	69%	100%	72%
Media	94%	86%	90%	90%	85%	89%

Al 30 de junio de 2025 y 2024, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 990.254,71 y 1.379.106,79 euros (Nota 12.1).

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Las inversiones inmobiliarias se encuentran en garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito descritas en las Notas 9 y 10.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

5. Arrendamientos

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, todos los arrendamientos operativos que la Sociedad tiene contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría, de entre uno y tres meses.

Lo cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Hasta un año	6.300,00	14.885,71
Entre uno y cinco años	6.000,00	1.514,29
Más de cinco años	-	-
Total	12.300,00	16.400,00

No ha habido cuotas contingentes reconocidas como ingresos al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

Al 30 de junio de 2025, la Sociedad mantenía 192.158,47 euros (59.038,08 euros registrados en el largo plazo y 133.120,39 en el corto plazo) como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (223.267,16 euros al 31 de diciembre de 2024, 61.238,08 registrados a largo y 162.029,08 en el corto plazo), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 96.572,08 euros (33.947,04 euros registrados en el largo plazo y 62.625,04 en el corto plazo) (135.781,43 euros al 31 de diciembre de 2024, de los que 44.447,04 euros están registrados en el largo plazo y 91.334,39 euros en el corto plazo).

6. Política y gestión de riesgos

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas a este riesgo, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja consolidados.

El riesgo de tipo de interés surge de la deuda financiera, de todos los préstamos detallados en el punto 10 de las presentes notas explicativas, excepto uno que está contratado a tipo fijo. Por ello el Consejo de Administración ha realizado una revisión de los impactos de las potenciales fluctuaciones de los tipos de interés puedan tener en la cuenta de resultados y tesorería.

b) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Asimismo, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

c) *Riesgo de liquidez*

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Otros riesgos

Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de los Administradores (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. Tal y como se ha comentado en la Nota 1 la Sociedad cumple con todas las obligaciones establecidas en el Régimen SOCIMI.

7. Activos financieros

a) Clasificación de los activos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases se muestra a continuación:

30 de junio de 2025

	Euros			
	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Total	Valor contable	Total
Activos a coste amortizado				
- Depósitos y fianzas	35.071,14	35.071,14	369.941,52	369.941,52
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	49.759,90	49.759,90
- Clientes por ventas y prestaciones de servicio	-	-	21.177,47	21.177,47
Total activos financieros	35.071,14	35.071,14	440.878,89	440.878,89

31 de diciembre de 2024

	Euros			
	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Total	Valor contable	Total
Activos a coste amortizado				
- Depósitos y fianzas	46.062,43	46.062,43	398.650,87	398.650,87
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	199.249,68	199.249,68
- Clientes por ventas y prestaciones de servicio	-	-	7.056,58	7.056,58
Total activos financieros	46.062,43	46.062,43	604.957,13	604.957,13

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el valor por el cual los activos financieros se encontraban registrados no difería significativamente de su valor razonable.

Los depósitos y fianzas a largo plazo corresponden a importes recibidos de inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía, depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente, que se cobrarán si al vencimiento de los contratos no se renovasen.

b) Clasificación por vencimientos

La clasificación de los activos financieros por vencimientos se muestra a continuación en el siguiente detalle:

30 de junio de 2025

	Euros								
	30 de junio de 2025								
	2º Sem 2025	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
Activos a coste amortizado									
Depósitos y fianzas	369.941,52	16.989,48	1.260,00	0,00	3.780,00	0,00	13.041,66	(369.941,52)	35.071,14
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	49.759,90							(49.759,90)	0,00
Cientes por ventas y prestaciones de servicio	21.177,47							(21.177,47)	0,00
Total pasivos financieros	440.878,89	16.989,48	1.260,00	0,00	3.780,00	0,00	13.041,66	(440.878,89)	35.071,14

31 de diciembre de 2024

	Euros							
	31 de diciembre de 2024							
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
Activos a coste amortizado								
Depósitos y fianzas	398.650,87	28.181,28	800,00	0,00	3.780,00	13.301,15	(398.650,87)	46.062,43
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	199.249,68						(199.249,68)	-
Cientes por ventas y prestaciones de servicio	7.056,58						(7.056,58)	-
Total pasivos financieros	604.957,13	28.181,28	800,00	0,00	3.780,00	13.301,15	(604.957,13)	46.062,43

8. Patrimonio neto y fondos propios

8.1. Capital social

La Sociedad se constituyó el 30 de enero de 2015 con un capital social de 3.000 euros, representados por 3.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.000, ambos inclusive, que fueron suscritas y desembolsadas por el Socio Único fundador.

Con fecha 11 de febrero de 2015 la sociedad holandesa Barcino Management, B.V., sociedad de responsabilidad limitada domiciliada en Claude Debussylaan, 24, Amsterdam, adquirió por título de compraventa las participaciones sociales del 100% del capital social al Socio Único fundador.

El 1 de junio de 2015 el anterior Socio Único acordó aumentar el capital social de la Sociedad en 1.857.000 euros, mediante la creación de 1.857.000 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas, que se formalizó en escritura de fecha 8 de junio de 2015.

El 25 de enero de 2016 el anterior Socio Único acordó una segunda ampliación de capital social de 3.509.616 euros, mediante la creación de 3.509.616 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de asunción de 140.385 euros, y se formalizó en escritura de fecha 27 de enero de 2016. Esta ampliación incorporó nuevos accionistas a la Sociedad, que pasó a ser Sociedad Anónima.

El 27 de abril de 2016 los Socios acordaron una tercera ampliación de capital social en 923.078 euros, mediante la creación de 923.078 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de asunción de 36.923 euros, y se formalizó en escritura de fecha 28 de abril de 2016.

El 25 de julio de 2016 los Socios acordaron una cuarta ampliación de capital social en 5.937.494 euros, mediante la creación de 5.937.494 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de asunción de 712.499 euros, y se formalizó en escritura de fecha 28 de octubre de 2016.

El 26 de junio de 2017 los Accionistas acordaron una quinta ampliación de capital social en 2.147.170 euros, mediante la creación de 2.147.170 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 697.830 euros. Dicha ampliación de capital se formalizó en escritura de fecha 30 de junio del ejercicio 2017 y se encuentra totalmente suscrita y desembolsada.

El 6 de septiembre de 2018, se formalizó mediante escritura pública una sexta ampliación de capital social en 6.731.747 euros, mediante la creación de 6.731.747 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 3.029.286 euros. Dicha ampliación de capital se encuentra suscrita y desembolsada.

El 18 de febrero de 2020, se formalizó mediante escritura pública una séptima ampliación de capital social en 847.998,44 euros, mediante la creación de 451.063 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 396.935,44 euros. Dicha ampliación de capital se encuentra suscrita y desembolsada.

El 29 de enero de 2021, se formalizó en virtud de escritura pública una octava ampliación de capital social en 4.297.715,90 euros, mediante capitalización de créditos, y creación de 2.963.942 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 1.333.773,90 euros. Dicha ampliación de capital se encuentra suscrita y desembolsada.

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el capital social de la Sociedad asciende a 24.524.110 euros, representado por 24.524.110 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 6.347.632,78 euros.

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la sociedad que poseía una participación igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad, era Barcino Management, B.V. con una participación del 40,99%.

Las acciones de la Sociedad cotizan en el segmento BME Growth de BME MTF Equity desde el 27 de diciembre de 2017.

8.2. Reserva legal y otras reservas

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

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la reserva legal de la Sociedad asciende a 264.687,89 euros y 166.914,65 euros respectivamente, representando un 1,08% y 0,68% del capital social respectivamente.

8.3 Acciones propias

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

30 de junio de 2025

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de Adquisición (Euros)
Acciones propias al 30 de junio de 2025	1.157.799	1.157.799	1,421	1.645.361,12

31 de diciembre de 2024

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de Adquisición (Euros)
Acciones propias al 31 de diciembre de 2024	152.567	152.567	1,230	187.672,96

El 17 de junio de 2025 se aprobó en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas autorizar al Consejo de Administración para poder adquirir acciones en autocartera por un periodo de hasta cinco años, hasta la cifra máxima permitida por la ley y por un precio que no podrá exceder de 1,45 euros por acción.

Desde la aprobación del acuerdo y hasta el 30 de junio de 2025, la sociedad ha adquirido un total de 1.006.081 acciones a 1,45 euros.

9. Pasivos financieros

Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases se muestra a continuación:

30 de junio de 2025

	Euros			
	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Total	Valor contable	Total
Débitos y partidas a pagar				
Deudas con entidades de crédito:				
- Préstamo	7.607.769,77	7.607.769,77	1.118.122,40	1.118.122,40
- Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(278.775,01)	(278.775,01)	-	-
- Intereses	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	59.038,08	59.038,08	134.636,15	134.636,15
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:				
- Proveedores Empresas del Grupo y Asociadas	-	-	-	-
- Acreedores	-	-	282.191,10	282.191,10
- Otras cuentas a pagar	-	-	45.330,08	45.330,08
Total pasivos financieros	7.388.032,84	7.388.032,84	1.580.279,73	1.580.279,73

31 de diciembre de 2024

	Euros			
	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Total	Valor contable	Total
Débitos y partidas a pagar				
Deudas con entidades de crédito:				
- Préstamo	10.503.646,85	10.503.646,85	1.286.231,95	1.286.231,95
- Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(354.597,19)	(354.597,19)	-	-
- Intereses	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	61.238,08	61.238,08	162.029,08	162.029,08
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:				
- Proveedores Empresas del Grupo y Asociadas	-	-	-	-
- Acreedores	-	-	232.636,52	232.636,52
- Otras cuentas a pagar	-	-	557.682,11	557.682,11
Total pasivos financieros	10.210.287,74	10.210.287,74	2.238.579,66	2.238.579,66

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el valor contable de los pasivos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

10. Deudas financieras y Acreedores comerciales

a) Deudas

El detalle de las deudas es como sigue:

30 de junio de 2025

	Euros	
	No corriente	Corriente
No vinculadas		
Deudas con entidades de crédito:	7.607.769,77	1.118.122,40
Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(278.775,01)	-
Intereses	-	-
Intereses instrumentos financieros derivados de negociación	-	-
Otros pasivos financieros	59.038,08	134.636,15
Total	7.388.032,84	1.252.758,55

31 de diciembre de 2024

	Euros	
	No corriente	Corriente
No vinculadas		
Deudas con entidades de crédito:	10.503.646,85	1.286.231,95
Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(354.597,19)	-
Intereses	-	-
Intereses instrumentos financieros derivados de negociación	-	-
Otros pasivos financieros	61.238,08	162.029,08
Total	10.210.287,74	1.448.261,03

Como deudas con entidades de crédito figuran a 30 de junio de 2025, ocho contratos de préstamo con garantía hipotecaria, y un préstamo sin garantías y que se detallan a continuación:

		Importe pendiente de pago		Gastos financieros devengados			
Entidad	Activo	30/06/2025	31/12/2024	Vencimiento	Tipo de interés	30/06/2025	30/06/2024
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias							
Banco Sabadell	1	0	76.981	20/12/2027	FIX 2,60%	837	1.252
Banco Santander	2	473.590	518.268	28/02/2030	EUR12 + 185 pb	12.189	15.978
Banco Bilbao Vizcaya	4	0	0	31/12/2031	EUR6 + 175 pb	0	26.540
Banco Santander	5	826.414	897.122	30/06/2030	EUR12 + 185 pb	24.160	27.627
Banco Santander	7	167.902	1.061.553	31/05/2033	EUR12 + 195 pb	8.426	45.060
Caixabank	8	2.001.788	2.048.340	01/06/2039	EUR + 220 pb	57.839	61.579
Bankinter	9	466.011	489.944	27/04/2033	EUR12 + 180 pb	12.214	14.389
Bankinter	10	0	653.502	14/05/2033	EUR12 + 180 pb	3.091	19.447
Banco Caminos	11	0	0	18/07/2034	EUR6 + 175 pb	0	14.711
Arquia Banca	12	0	640.473	16/11/2033	EUR12 + 190 pb	14.186	20.390
Banco Caminos	13	1.783.897	1.866.102	25/03/2034	EUR6 + 150 pb	41.516	32.587
Arquia Banca	14	712.886	746.400	20/12/2033	EUR12 + 190 pb	17.712	24.034
Caixabank	15	2.001.151	2.052.473	01/11/2038	EUR + 205 pb	52.974	65.105

Otros préstamos sin garantía						
Préstamo ICO Bankinter	0	35.185	20/04/2026	EUR12 + 160 pb	666	1.506
Préstamo ICO BBVA	0	0	30/04/2028	FIX 3%	0	782
Préstamo ICO Arquia Banca	0	121.637	04/05/2028	EUR12 + 250 pb	2.550	4.820
Préstamo Banco Santander	216.164	276.686	03/04/2027	FIX 1,80%	2.264	3.342
Préstamo ICO Inversión Arquia	0	255.444	26/05/2027	EUR12 + 350 pb	4.591	12.515
Tarjeta crédito CaixaBank	2.985	2.531				
Tarjeta crédito Banco Sabadell	363	1.738				
Tarjeta crédito Banco Santander	1.379	25				
Total Deudas con entidades de crédito	8.654.530	11.744.404			255.213	391.664

b) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

	Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
No vinculadas		
Acreedores varios	282.191,10	232.636,52
Personal	-	-
Otras deudas con las administraciones públicas	209.065,15	43.019,33
Anticipos	45.330,08	557.682,11
Total	536.586,33	833.337,96

c) Clasificación por vencimientos

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos se muestra a continuación en el siguiente detalle:

30 de junio de 2025

	Euros							
	30 de junio de 2025							
	2º Sem 2025	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Menos parte corriente
Deudas:								
Deudas con entidades de crédito	600.522,23	892.106,54	834.496,16	839.682,17	877.838,17	729.898,12	3.875.259,62	(1.042.033,25)
Otros pasivos financieros	134.636,15	24.021,20	1.400,00	0,00	4.200,00	0,00	29.416,88	(134.636,15)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:								
Acreedores varios	282.191,10							0,00
Total pasivos financieros	1.017.349,48	916.127,74	835.896,16	839.682,17	882.038,17	729.898,12	3.904.676,50	(1.176.669,40)

31 de diciembre de 2024

	Euros						
	31 de diciembre de 2024						
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Menos parte corriente
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito	1.236.463,42	1.282.142,24	1.176.910,85	1.108.901,74	1.153.507,13	5.782.184,89	(1.236.463,42)
Otros pasivos financieros	162.029,08	36.239,08	1.400,00	0,00	4.200,00	19.399,00	(162.029,08)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Acreedores varios	232.636,52						(232.636,52)
Total pasivos financieros	1.631.129,02	1.318.381,32	1.178.310,85	1.108.901,74	1.157.707,13	5.801.583,89	(1.631.129,02)

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

11.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Euros			
	30/06/2025		31/12/2024	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	-	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	593,47	-	15.433,71
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	278,53	-	318,94	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	178.443,92	-	17.496,57
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	4.358,76	-	4.221,28
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	-	25.669,00	-	5.867,77
Total	278,53	209.065,15	318,94	43.019,33

Las rentas procedentes del alquiler de edificios residenciales están exentas de IVA. La Sociedad registra el IVA asociado a los gastos vinculados a dichas rentas como mayor gasto de explotación. Asimismo, la Sociedad se deduce el IVA total, de aquellos gastos vinculados a rentas procedentes de actividades no exentas. En el caso de gastos generales no vinculados a una actividad específica, la Sociedad opta por la aplicación de la prorrata especial del IVA, siendo el porcentaje de IVA no deducible provisional en sus actividades sujetas del 92%.

11.2. Impuesto sobre beneficios

30 de junio de 2025

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos	2.775.735,14		2.775.735,14
Diferencias permanentes	2.247,50		2.247,50
Diferencias temporales			-
Base imponible fiscal			2.777.982,64
Cuota al 0%			-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			-

31 de diciembre de 2024

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos	977.732,41		977.732,41
Diferencias permanentes	2.368,75	0	2.368,75
Diferencias temporales			-
Base imponible fiscal	2.368,75		980.101,16
Cuota al 0%			-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			-

Dado que la Sociedad esta acogida al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%), no se ha registrado ningún activo por impuesto diferido. Adicionalmente, durante el primer semestre de 2025 se han realizado retenciones a la Sociedad por importe de 3.192,95 euros (278,53 euros durante el ejercicio 2024).

11.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de 2025 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2020 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2021 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad, a su vez asesorados por expertos fiscales, consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

12. Ingresos y gastos

12.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al 30 de junio de 2025 y 2024, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	jun-25	jun-24
Edificios residenciales	914.896,72	1.238.772,19
Edificios no residenciales (oficinas y locales)	75.357,99	140.334,60
Total	990.254,71	1.379.106,79

Los ingresos por arrendamiento se han realizado en su totalidad en el territorio español, en las localidades de Barcelona por importe de 730.987,23 al 30 de junio de 2025 (1.108.796,19 al 30 de junio de 2024) y L'Hospitalet de Llobregat por importe de 259.267,48 al 30 de junio de 2025 (270.310,60 al 30 de junio de 2024).

12.2. Cargas Sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" al 30 de junio de 2025 y 2024 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	jun-25	jun-24
Seguridad Social a cargo de la empresa	21.952,60	22.712,69
Total	21.952,60	22.712,69

12.3. Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios Exteriores", "Tributos", "Pérdidas por deterioros" y "Otros Gastos de gestión corriente" de la cuenta de resultados intermedia al 30 de junio de 2025 y 2024 adjunta presentan la siguiente composición:

	Euros	
	jun-25	jun-24
Arrendamientos y cánones	3.502,52	3.323,76
Reparaciones y conservación	55.377,98	64.433,44
Servicios de profesionales independientes	1.138.426,78	223.905,32
Primas de seguros	3.210,67	9.891,95
Servicios bancarios y similares	2.275,74	2.102,13
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	29,71	0,00
Suministros	61.471,01	100.873,35
Otros gastos	182.127,84	192.932,33
Tributos	118.533,03	41.368,28
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	6.291,19	8.495,08
Otros gastos de gestión corriente	294,01	2,54
Total	1.571.540,48	647.328,18

El epígrafe de "Servicios profesionales independientes" incluye la retribución devengada hasta el 30 de junio de 2025 por la Sociedad Gestora por importe de 456.397,91 euros (58.715 al 30 de junio de 2024) (Notas 1 y 13.2).

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

13.1. Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024, las retribuciones brutas percibidas por los Administradores de la Sociedad han ascendido a 13.000,08 euros y 13.000,08 euros, respectivamente, no habiéndoles concedido créditos, anticipos ni garantías ni han concedido ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores de la Sociedad.

La Sociedad no tiene personal de Alta Dirección contratado. Las funciones de Alta Dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, los Administradores de la Sociedad son tres hombres.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, se ha satisfecho en concepto de prima del seguro de responsabilidad civil de Administradores 2.379,30 euros (3.244,50 euros a 30 de junio de 2024).

13.2. Operaciones con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 es el siguiente:

30 de junio de 2025

	Euros (*)
	Servicios recibidos y otros
Vistalegre Property Management, S.L.	456.397,91
	456.397,91

(*) Incluye el importe del IVA no recuperable de las facturas recibidas

30 de junio de 2024

	Euros (*)
	Servicios recibidos y otros
Vistalegre Property Management, S.L.	58.715,00
	58.715,00

(*) Incluye el importe del IVA no recuperable de las facturas recibidas

La Sociedad tiene suscrito con Vistalegre Property Management, S.L. un contrato de gestión según se detalla en la Nota 1 de las presentes notas explicativas. El importe total devengado al 30 de junio de 2025 asciende a 456.397,91 euros y corresponde a los honorarios fijos y variables (58.715 euros a 30 de junio de 2024).

La citada retribución a la Sociedad Gestora se registra en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

b) Saldos con vinculadas

El detalle de saldos con partes vinculadas al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

30 de junio de 2025

	Euros		
	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros pasivos financieros a largo plazo	Acreedores varios
Vistalegre Property Management, S.L.	0,00	0,00	68.961,18
Total	0,00	0,00	68.961,18

31 de diciembre de 2024

	Euros		
	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros pasivos financieros a largo plazo	Acreedores varios
Vistalegre Property Management, S.L.	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00

14. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

A continuación, detallamos las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Inexistentes.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La reserva legal a 30/06/2025 asciende a 264.687,89 euros, 78.265,95 euros provienen de la distribución del resultado positivo del ejercicio 2021, 88.648,70 euros de la distribución del resultado positivo del ejercicio 2023 y 97.773,24 euros de la distribución del resultado positivo del ejercicio 2024. Ninguna de ellas proviene de rentas que hayan tributado al tipo general de gravamen.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Se han distribuido dividendos por valor de 841.145,81 euros provenientes del resultado positivo del ejercicio 2024, todos provenientes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19% o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

17 de junio de 2025.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

El detalle de los inmuebles destinados al arrendamiento es el siguiente:

Inmueble	Fecha de adquisición
Activo 1	12/02/2015
Activo 2	29/05/2015
Activo 3	09/03/2016
Activo 4	09/03/2016
Activo 5	16/06/2016
Activo 7	20/12/2016
Activo 8	07/09/2017
Activo 9	28/12/2017
Activo 10	14/05/2018
Activo 11	13/09/2018
Activo 12	13/09/2018
Activo 13	04/10/2018
Activo 14	20/12/2018
Activo 15	12/12/2019

- g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

No es aplicable

- h) Identificación de los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

Los inmuebles descritos en el apartado f) anterior tienen un valor neto contable agregado a 30 de junio de 2025 de 29.068.809,35 euros, registrados en la partida de "Inversiones inmobiliarias" del balance adjunto, que representan un 83% del total del activo.

- i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

15. Otra información

15.1. Personal

El número medio de personas empleadas al 30 de junio de 2025, al 31 de diciembre de 2024 y al 30 de junio de 2024, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Directores y titulados superiores	0,00	0,00	0,00
Personal administrativo	4,00	4,28	4,42
Total	4,00	4,28	4,42

Asimismo, la distribución por sexos al 30 de junio de 2025, al 31 de diciembre de 2024 y al 30 de junio de 2024, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2025		31/12/2024		30/06/2024	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directores y titulados superiores	-	-	-	-	-	-
Personal administrativo	4	-	4	-	5	-
Total	4	0	4	0	5	0

Al 30 de junio de 2025, al 31 de diciembre de 2024 y al 30 de junio de 2024, no existen empleados con discapacidad mayor o igual del 33%.

15.2. Modificación o resolución de contratos

No se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de cualquier contrato entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realice en condiciones normales.

16. Hechos posteriores

Desde el 30 de junio de 2025 y hasta la formulación de los presentes estados financieros intermedios se ha firmado una venta de la finca número 10. El importe cobrado por la venta ha sido de 190.000 euros.

Desde el cierre de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2025 hasta la fecha de formulación de los mismos, no ha ocurrido ningún hecho significativo adicional que haya supuesto la modificación de la información contenida en las notas explicativas, ni que afecte a la evaluación de la empresa por terceros.

Barcelona, a 17 de octubre de 2025

Barcino Property Socimi, S.A.

Formulación de los estados financieros intermedios del periodo terminado a 30 de junio de 2025

La formulación de los presentes estados financieros intermedios junto con sus notas explicativas de Barcino Property Socimi, S.A. del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025 han sido formulados por el Consejo de Administración. Dichos Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas están extendidos en 36 hojas.

Barcelona, a 17 de octubre de 2025

Mateu Turró Calvet

Francesc Ventura Teixidor

Ralph Weichelt