Madrid, a 29 de octubre de 2025

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de Revisión Limitada del auditor externo de la Sociedad respecto a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

- Estados Financieros Intermedios y Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, formulados el 28 de octubre de 2025.

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

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, 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 consideren oportunas.

Atentamente,

Enrique Nieto Brackelmanns
Secretario no consejero del Consejo de Administración de
TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Témpore Properties SOCIMI, S.A.

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

Incluye Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

Grant Thornton
Paseo de la Castellana, 81
28046 Madrid
T. +34 91 576 39 99
F. +34 91 577 48 32
www.GrantThornton.es

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de Témpore Properties SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Témpore Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2025, la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2.a) de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo 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 a las personas responsables 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 al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo mencionado en la nota explicativa 1 adjunta en la que los administradores de la Sociedad ponen de manifiesto que han tomado la decisión de llevar a cabo un proceso ordenado de venta de los activos que vayan quedando desocupados, así como la venta de otros, que, aún no estándolo, se considere apropiada su venta para la maximización del retorno de la inversión a los accionistas. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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 los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Témpore Properties SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2025, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Grant Thornton, S.L.P.

David Calzada Criado

28 de octubre de 2025

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO A 30 DE JUNIO DE 2025

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE		**33.249.349**	**41.068.225**	**PATRIMONIO NETO**		**42.694.398**	**55.606.633**
Inversiones inmobiliarias	**5**	**33.053.753**	**40.732.806**	***FONDOS PROPIOS***	**10**	**42.717.348**	**55.377.958**
Inversiones financieras a largo plazo		**195.596**	**335.419**	Capital		33.704.039	33.704.039
Otros activos financieros largo plazo	7	195.596	335.419	Prima de emisión		37.589.557	41.589.557
				Reservas		1.282.920	(300.565)
				Acciones y participaciones en patrimonio propias		(318.221)	(318.221)
				Resultados de ejercicios anteriores		(36.284.291)	(36.284.291)
				Otras aportaciones de socios		1.152.590	1.152.590
				Resultado del ejercicio	3	5.590.754	15.834.849
				Ajuste por cambios de valor	**12**	**(22.950)**	**228.675**
				PASIVO NO CORRIENTE		**252.932**	**343.379**
				Deudas a largo plazo		**252.932**	**343.379**
ACTIVO CORRIENTE		**48.295.943**	**75.692.715**	Deuda con entidades de crédito largo plazo	11	-	6.813
Activos no corrientes mantenidos para la venta	**13**	**35.578.093**	**57.094.812**	Otros pasivos financieros largo plazo	11	252.932	336.566
Existencias	**8**	**90.058**	**159.460**	**PASIVO CORRIENTE**		**38.597.962**	**60.810.927**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**1.184.762**	**3.966.013**	**Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta**	**13**	**20.101.224**	**50.149.229**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	1.160.059	3.945.012	**Provisiones a corto plazo**		**14.152**	**37.668**
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	24.703	21.001				
Inversiones financieras a corto plazo		**244.257**	**645.160**	**Deudas a corto plazo**		**14.319.904**	**5.322.870**
Derivados	7 y12	244.257	645.160	Deuda con entidades de crédito corto plazo	11	50.986	305.331
				Otros pasivos financieros corto plazo	11	14.268.918	5.017.539
Periodificaciones a corto plazo		**88.535**	**424.306**	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**		**4.162.682**	**5.301.160**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**11.110.238**	**13.402.964**	Acreedores varios	11	4.151.104	5.290.602
Tesorería	9	11.110.238	13.402.964	Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	11.578	10.558
TOTAL ACTIVO		**81.545.292**	**116.760.940**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**81.545.292**	**116.760.940**

Las notas explicativas 1 a 16 adjuntas y el Anexo I son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Expresada en euros)

	Notas	30/06/2025	30/06/2024 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	1.082.681	1.527.060
Prestación de servicios		1.082.681	1.527.060
Gastos de personal	13.2	9.578	1.788
Sueldos, salarios y asimilados		(31.005)	2.033
Cargas sociales		-	(245)
Provisiones		40.583	-
Otros gastos de explotación	13.3	(857.619)	(406.408)
Servicios exteriores		(493.717)	(372.036)
Tributos		(56.922)	(70.778)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	6	(306.980)	36.406
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	4	(206.818)	(122.012)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		1.811	(746.522)
Deterioro y pérdidas	4	-	(746.522)
Resultados por enajenaciones y otras		1.811	-
Otros resultados		(1.811)	(2.080)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		27.822	251.826
Ingresos financieros	13.4	157.469	339.201
Gastos financieros	13.4	(445.239)	(1.194.067)
RESULTADO FINANCIERO		(287.770)	(854.865)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(259.948)	(603.039)
Impuestos sobre beneficios		-	-
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del periodo procedentes operaciones interrumpidas neto impuestos	13	5.850.703	12.197.786
RESULTADO DEL PERIODO		5.590.754	11.594.746

(*) Cifras reexpresadas (ver nota explicativa 2.e)

Las notas explicativas 1 a 16 adjuntas y el Anexo I son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO

(Expresado en euros)

	Notas	30.06.2025	30.06.2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		5.590.754	11.594.747
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	10		
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	10	(251.625)	(816.095)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		5.339.129	10.778.652

Las notas explicativas 1 a 16 adjuntas y el Anexo I son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO

(Expresado en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de accionistas	Ajuste por cambios de valor	Resultado del ejercicio/periodo	TOTAL
SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	**32.155.167**	**69.447.302**	**(451.825)**	**(318.221)**	**(32.697.562)**	**1.152.590**	**965.644**	**(3.449.818)**	**66.803.276**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(816.095)	11.594.747	**10.778.652**
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(3.449.818)	-	-	3.449.818	-
Operaciones con socios o propietarios									
Aumentos de capital (Nota 9)	1.548.872	5.142.255	-	-	-	-	-	-	**6.691.127**
Operaciones con acciones o participaciones propias (Nota	-	(17.000.000)	-	-	-	-	-	-	**(17.000.000)**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	2		-	-	**2**
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2024	**33.704.039**	**57.589.557**	**(451.825)**	**(318.221)**	**(36.147.380)**	**1.152.590**	**149.549**	**11.594.747**	**67.273.057**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	79.126	4.240.102	**4.319.228**
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios	-	-							-
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	(16.000.000)	-	-	-	-	-	-	**(16.000.000)**
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	151.260	-	(136.911)	-	-	-	**14.349**
SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	**33.704.039**	**41.589.557**	**(300.565)**	**(318.221)**	**(36.284.291)**	**1.152.590**	**228.675**	**15.834.849**	**55.606.633**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	**(251.625)**	**5.590.754**	**5.339.129**
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	1.583.485	-		-	-	(1.583.485)	-
Operaciones con socios o propietarios									
Aumentos de capital (Nota 9)	-		-	-	-	-	-	-	-
Otros movimeintos (Nota 9)	-	(4.000.000)		-	-	-	-	(14.251.364)	**(18.251.364)**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-		-	-	-	-
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2025	**33.704.039**	**37.589.557**	**1.282.920**	**(318.221)**	**(36.284.291)**	**1.152.590**	**(22.950)**	**5.590.754**	**42.694.398**

Las notas explicativas 1 a 16 adjuntas y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

TÉMPORE PROPERTIES 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)

	Notas	2025	2024 (*) reexpresado
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**1.798.940**	**21.713.105**
Resultado del periodo antes de impuestos		**(259.948)**	**(603.039)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos por operaciones interrumpidas		**5.850.703**	**12.197.786**
Ajustes al resultado:		**(5.275.568)**	**5.315.203**
Amortización de las inversiones inmobiliarias (+)	5	206.818	122.012
Variación de provisiones (+/-)	11	(40.583)	(36.406)
Correcciones valorativas por deterioro	5	305.169	1.203.091
Ingresos financieros		(157.469)	(339.201)
Gastos financieros	11	445.239	1.194.067
Resultados y gastos procedentes de operaciones interrumpidas	13	(6.034.742)	3.171.641
Cambios en el capital corriente:		**1.483.753**	**4.803.155**
Existencias (+/-)		69.402	(184.498)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	7	2.474.271	(366.226)
Otros activos y pasivo corrientes (+/-)	7	335.771	352.016
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	11	(901.178)	813.201
Otros activos y pasivos corrientes operaciones interrumpidas	13	44.882	6.876.193
Cambios por instrumentos de cobertura (+/-)		(251.625)	816.095
Pago y cobro de intereses		(287.770)	(3.503.626)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**35.318.671**	**84.687.768**
Pagos por inversiones:		**(20.533)**	**(109.866)**
Inmovilizado intangible		-	-
Inversiones Inmobiliarias	5	(20.533)	(109.866)
Cobros por inversiones:		**35.339.204**	**84.797.634**
Inversiones Inmobiliarias	5	35.339.204	84.797.634
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**(39.410.336)**	**(109.535.630)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		**(4.000.000)**	**(17.000.000)**
Reeparto de prima de emision	10	(4.000.000)	(17.000.000)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros:		**(35.410.336)**	**(92.535.630)**
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(35.410.336)	(92.535.630)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		**(2.292.726)**	**(3.134.757)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		13.402.964	16.467.215
Efectivo o equivalentes al final del periodo	9	11.110.238	13.332.458

(*) Cifras reexpresadas, ver nota 2.c

1. Información general

Témpore Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó en España el 7 de julio de 2017 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("la "Ley de Sociedades de Capital") mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Jesús Roa Martínez. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36-087, Folio 202, Sección 8ª, Hoja M-648435, Inscripción 1ª.

Su domicilio social y fiscal se encontraba en Plaza Manuel Gómez-Moreno 3, 28020 Madrid mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Francisco Javier Monedero San Martín. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36623, Folio 136, Hoja M-648435, Inscripción 22.

Con fecha 25 de marzo de 2024 se acordó trasladar el domicilio social de la Sociedad a la calle Camino Fuente de la Mora 5, Edificio I 3º B, 28050 Madrid mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D.Francisco Javier Monedero San Martin, en fecha 18 de junio de 2024, con el número 2.383 de su protocolo, habiendo sido inscrito en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 3 de julio de 2024, como inscripción 46ª en la hoja M-648435 de la Sociedad.

Con fecha 20 de marzo de 2025 se ha ja acordado trasladar el domicilio social de la Sociedad a la Avenida de Manoteras número 46 Bis Planta 3ª, 28050 Madrid mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D.Francisco Javier Monedero San Martin, en fecha 10 de abril de 2025, con el número 1.313 de su protocolo, habiendo sido inscrito en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 14 de abril de 2025, como inscripción 41ª en la hoja M-648435 de la Sociedad.

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y se rige por la Ley 11/2009 del 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario" (la "Ley SOCIMI" o "Ley 11/2009").

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

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- 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.

Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad no satisface.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Con fecha 4 de julio de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de financiación corporativa. El contrato contempla el otorgamiento de un préstamo por importe de 195.882.014 euros ("*Term Facility*") y de una

línea de crédito por importe de 5.000.000 euros ("*CAPEX Facility*"). El importe del préstamo fue dispuesto por la Sociedad con fecha 7 de agosto 2019, mientras que la línea de crédito no se llegó a disponer en ningún momento. Dicho contrato fue refinanciado por la Sociedad con fecha 4 de mayo de 2022, mediante la firma de un contrato de novación por un importe nominal de 253.164.152 euros y un nuevo vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años más (ver nota 10).

Con fecha 6 de agosto de 2019, se hizo efectiva la transmisión, por parte de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante "Sareb, S.A."). a Témpore Holdings SCSp, sociedad de nacionalidad luxemburguesa y con domicilio social en calle Eugène Ruppert 5C, L-2453 Luxemburgo, controlada por TPG Real Estate Partners III, L.P. (en adelante "TPG"), de las acciones representativas del 75% del capital social de la Sociedad. Como consecuencia de esta operación, TPG se convirtió en titular de 20.305.479 acciones de la Sociedad, representativas del 75% de su capital social y Sareb, S.A. de 6.531.825 acciones de la Sociedad, representativas de un 24,12% de su capital social (ver nota 9). Como consecuencia de este cambio accionarial, se realizó en fecha 5 de julio de 2019 una oferta de compra formulada por Tempore Holdings SCSp, para que los accionistas minoritarios pudiesen transmitir sus acciones a TPG en los mismos términos de la transmisión de las acciones de Sareb, S.A. Esta oferta fue aceptada por accionistas titulares de 196.772 acciones representativas de 0,727% del capital social.

Con fecha 29 de junio de 2021 la Junta General de Accionistas aprobó la ampliación de capital mediante compensación de créditos con su socio mayoritario Témpore Holdings SCSp, en virtud de los artículos 286, 296, 297, y 301 de la Ley de Sociedades de Capital. La Sociedad acordó ampliar el capital social en la cifra de 1.368.337 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 1.368.337 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y una prima de emisión de 3,85 euros por acción (ver nota 9). El crédito compensado fue firmado el 29 de abril de 2021 por importe de 6.636.439 euros, y en el mismo la Sociedad cedía a Témpore Holdings SCSp la posición deudora que ostentaba frente a Sareb, S.A. derivada del precio diferido en el marco de la adquisición de activos realizada en esa misma fecha (ver nota 4). En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondientes a las acciones nuevas ascendió a 5.268.102 euros, siendo el importe total por desembolsar en concepto de capital y prima de emisión de 6.636.439 euros (ver nota 9). Este hecho modificó el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social. El aumento de capital se inscribió en el Registro Mercantil con fecha 13 de agosto de 2021.

Con fecha 2 de diciembre de 2021, Sareb, S.A. transmitió la totalidad de sus acciones, que representaban el 20,31% del capital social de la Sociedad, a Témpore Holdings SCSp por un importe global de 30.111.713 euros. Tras esta operación, TPG ha pasado a tener una participación del 99,42% en el capital social de Témpore a través de Témpore Holdigns SCSp, mientras que Sareb ha perdido su condición de accionista de la Sociedad.

Tal como se manifestó en las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los administradores de la Sociedad han tomado la decisión de llevar a cabo un proceso de venta de los activos que vayan quedando desocupados, no renovándose por tanto los contratos de alquiler. Todo ello con independencia de que, atendiendo a las condiciones de mercado, se aprovechen ventanas de oportunidad, y en el caso de que sean apropiadas, se proceda a la venta de determinados activos en rentabilidad siempre bajo la premisa de una maximización del retorno para los accionistas.

a) Régimen SOCIMI

La Sociedad comunicó, con fecha 26 de septiembre de 2017, a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario con efecto retroactivo desde su constitución el 7 de julio de 2017.

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley SOCIMI se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de

bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecido 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 SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

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

   Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades 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 las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

   La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 30 de junio de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

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

   En este sentido el plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

   En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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 SOCIMI.

- 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 SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

El incumplimiento de 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.

En el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

b) Aportación no dineraria de activos

Con fecha 4 de diciembre de 2018, Sareb, S.A. realizó una aportación no dineraria consistente en la aportación de una cartera de viviendas terminadas disponibles para el alquiler por importe de 148.833.745 euros.

Igualmente, con fecha 24 de noviembre de 2017, Sareb, S.A. (por aquel entonces accionista único de la Sociedad) realizó una aportación no dineraria consistente en la aportación de una cartera de viviendas terminadas disponibles para el alquiler por importe de 175.457.832 euros.

Adicionalmente a los inmuebles anteriormente descritos se procedió a traspasar los contratos de arrendamiento vivos asociados a los mismos, así como las fianzas recibidas y garantías adicionales por importe de 1.118.936 euros, así como las fianzas depositadas en los distintos organismos oficiales por importe de 538.701 euros y cuotas de arrendamiento cobradas por anticipado por importe de 41.634 euros.

El valor de ambas aportaciones fue establecido en base a una valoración realizada por un experto independiente y posteriormente certificada por otro experto independiente designado por el registrador mercantil en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital. Dichas operaciones no son consideradas como una segregación de negocio del por aquel entonces principal accionista por lo que se procedió a dar de alta los inmuebles por su valor razonable.

c) Contrato de gestión

Con efectos 1 de diciembre de 2019, la Sociedad y BSERVICER BASICO, S.L., sociedad del Grupo Básico (en adelante "Básico"), suscribieron un contrato de *Property Management* en virtud del cual Básico prestará a la Sociedad los servicios de gestión de activos y arrendamiento, comercialización de activos en arrendamiento y venta, contabilidad, administración y *reporting,* así como de otros servicios adicionales relacionados con la gestión operativa de la cartera de inmuebles de la que es titular.

La prestación de los principales servicios anteriormente descritos se remunera siguiendo el siguiente esquema:

- Por los servicios de *Property Management,* como un porcentaje de las rentas brutas efectivamente cobradas por la Sociedad. Dicho porcentaje es variable en función de la tasa de ocupación efectiva de la Sociedad y el número de viviendas bajo gestión.

- Por los honorarios de comercialización, como un número de Rentas Arrendaticias mensuales en función del periodo de comercialización del activo correspondiente, pudiendo oscilar entre una mensualidad y media y las tres cuartas partes de una mensualidad.

- Los honorarios relativos a los servicios de intermediación consistirán en una cantidad equivalente a un % del precio por cada venta intermediada.

- Los honorarios relativos a la contabilidad inmobiliaria se determinan en función del número de viviendas. Los honorarios relativos a la contabilidad y gestión de la tesorería corporativa ascenderán a una cantidad fija anual.

La duración inicial del contrato es de dos años y un mes, habiendo vencido el 31 de diciembre de 2021. Con efectos 1 de enero de 2022 la Sociedad suscribió un nuevo contrato de *Property Management* con Básico, con 2 años de duración y prorrogable anualmente, manteniéndose las mismas condiciones en todos los aspectos relevantes del contrato.

Con fecha 11 de agosto de 2023, se firmó un nuevo contrato de *Property Management* con Bservicer Básico, S.L. que pone fin al anterior, con una duración de 2 años y cinco meses, con efectos desde el 1 de agosto de 2023, manteniéndose las mismas condiciones del contrato anterior en todos los aspectos relevantes de este.

d) Contrato de prestación de servicios generales

Con fecha 5 de agosto de 2019 la Sociedad firmó un contrato de servicios (*"Management Services Agreement")* con TPG RE- NEW YORK, INC., fundamentalmente relacionados con el apoyo en operaciones de adquisición de inmuebles, por el que se pueden devengar unos honorarios máximos anuales por importe de 400.000 euros. Durante el ejercicio 2024 se devengaron honorarios con dicha vinculada por importe de 388.189 euros (739.187 euros en el ejercicio 2023), de los que una gran parte de ellos se correspondían con la repercusión de gastos legales de terceras partes distintas a TPG RE-NEW YORK, INC. Durante el período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 se han devengado 99.996 euros (75.000 euros al 30 de junio de 2024).

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Marco normativo de información financiera aplicable

Los presentes 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:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, RD 602/2016 y el RD 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- 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.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en los presentes estados financieros intermedios.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

La preparación de estos estados financieros intermedios, a pesar de no coincidir con el año fiscal de la Sociedad (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios si no a la obligación impuesta por la autoridad del BME Growth, según lo dispuesto en la Circular 3/2020.

Las cuentas anuales auditadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 29 de abril de 2025, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2025 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo intermedio.

Los estados financieros intermedios han sido formulados con fecha 30 de septiembre de 2025, por los administradores de la Sociedad con el objeto de cumplir con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia a 30 de junio de 2025 del BME MTF Equity.

c) Principios contables aplicados

En la preparación de estos estados financieros intermedios se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la nota 3. No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de los estados financieros intermedios se haya dejado de aplicar.

d) 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. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (ver notas 3.2 y 4).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (ver nota 3.1 y 2.h.)
- Impuesto sobre sociedades: La Sociedad optó al régimen fiscal de las SOCIMIS lo cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI (ver nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha ley, siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la ley SOCIMI respectivamente la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Los administradores de la Sociedad estiman que todos los requisitos seguirán siendo cumplidos en su totalidad a 31 de diciembre de 2025.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2025, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo con la normativa contable en vigor.

e) Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios referida al ejercicio 2024 y al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Las cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 han sido reexpresadas respecto a las presentadas y formuladas por el consejo de administración de fecha 30 de octubre de 2024, con el objeto de hacerlas comparables con las del presente periodo en relación con los resultados de las actividades interrumpidas.

Tal como se menciona en la nota explicativa 12 se ha procedido a reclasificar un importe de 3.569.540 euros del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" y "Otros ingresos de explotación", un importe de 4.226 euros del epígrafe "Gastos de personal", un importe de 1.877.571 euros del epígrafe "Otros gastos de explotación", un importe de 288.337 euros del epígrafe "Amortización del inmovilizado y de las

inversiones inmobiliarias", un importe de 12.815.043 euros del epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias", un importe de 801.595 euros del epígrafe de "Ingresos financieros" y un importe de 2.821.795 euros del epígrafe de "Gastos financieros", de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, que se presentan a efectos comparativo bajo el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, "Resultado del período procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" por importe positivo de 12.197.786 euros. En consecuencia, las cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, difiere del formulado por los administradores en fecha 30 de octubre de 2024. En las notas explicativas también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio 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.

g) Cambios en criterios contables

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2024.

h) Cambios en estimaciones

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no se han producido cambios en estimaciones contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2024.

i) Impacto medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica Témpore Properties SOCIMI, S.A., la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta.

Por esta razón, en los presentes estados financieros intermedios no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

3. Normas de registro y valoración

3.1 Inversiones inmobiliarias

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

Valoración Inicial

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste de adquisición, al cual se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme a los criterios descritos en esta nota.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este.

Las inversiones inmobiliarias fueron valoradas a la fecha de aportación por su valor razonable y los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes incluidos bajo este epígrafe. Se incorporan como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

La Sociedad no ha capitalizado intereses, ni cargas financieras como mayor coste de sus Inversiones Inmobiliarias en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, ni durante los ejercicios anteriores.

Amortización

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Sistema de amortización lineal:		
Construcciones	1,33	75
Instalaciones técnicas	10	10
Mobiliario	10	10

Las inversiones inmobiliarias en curso no comienzan a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasan a su correspondiente epígrafe dentro de Inversiones Inmobiliarias, según su naturaleza. No existen inversiones inmobiliarias en curso al 30 de junio de 2025, ni a 31 de diciembre de 2024.

3.2 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las Inversiones Inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias, la Sociedad solicita a cierre del ejercicio una valoración a un experto independiente. Dicha valoración es realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (*International Valuation Standards*, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias y se revierten cuando las circunstancias que lo motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría en el balance intermedio si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

Para un mejor análisis del deterioro de los inmuebles, los administradores de la Sociedad han realizado un ejercicio con el objeto de identificar activos vendidos con posterioridad al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y los precios de venta por ellos aprobados comparándolo con el valor neto contable de estos. En base a este análisis, no se ha puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2025 (2.510.689 euros de deterioro al 30 de junio de 2024). A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad procedió a dotar deterioro por importe de 2.674.289 euros

correspondientes a las inversiones inmobiliarias y 1.088.166 euros correspondientes a activos no corrientes mantenidos para la venta.

Debido a la clasificación de los ingresos y gastos entre operaciones continuadas y operaciones interrumpidas que se mencionan en la nota explicativa 3.16, se han traspasado 19.426 euros de deterioro de inmuebles que se registran en el epígrafe de "Resultado de operaciones interrumpidas".

Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. La Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero ni al 30 de junio de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo:

Si la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance intermedio conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo de duración prevista del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

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 estimado del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

3.3 Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI). En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

3.3..1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro

de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de los activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

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

Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado.

Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y

beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantienen el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

3.4 Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa determinados derivados como:

a) Cobertura del valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas del valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que sea atribuible al riesgo cubierto.

b) Cobertura de los flujos de efectivo

Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que la operación objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.

La Sociedad contrató con fecha 29 de abril de 2025 un CAP con las condiciones que se estipulan en la nota explicativa 11. A juicio de los administradores de la Sociedad, este cumple con las condiciones para ser considerado de cobertura contable por lo que las variaciones del valor razonable han sido registradas en el patrimonio neto. Además, la Sociedad ha procedido a la cancelación del CAP que contrató el 30 de abril de 2024 y que mantenía vigente a 31 de diciembre de 2024 (ver nota explicativa 11).

3.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Adicionalmente, la Sociedad incluye bajo este epígrafe las cantidades depositadas en el proveedor de liquidez, las cuales tiene restringida su utilización, así como las cuentas pignoradas vinculadas a la financiación corporativa (ver nota explicativa 10)

3.6 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias nominativas admitidas, todas ellas admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Los costes de la emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

En el caso de que la Sociedad adquiera acciones propias, la compensación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se vendan o se vuelvan a emitir posteriormente, cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.7 Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.

- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y

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

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

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

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo con lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro). Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte de este que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del periodo en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance intermedio, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

3.8 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance intermedio en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance intermedio y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe 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 el estado de situación financiera y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 26 de septiembre de 2017, la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por su aquel entonces accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución, el 7 de julio de 2017, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs.

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos descritos en la nota explicativa 1.a.

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en la nota 1.a. anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de participaciones aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

En el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Otros impuestos:

Dado que la Sociedad se dedica al arrendamiento de viviendas residenciales a particulares en su mayoría, el IVA soportado no se puede deducir con carácter general.

Adicionalmente las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tal y como se comenta en la nota 1.a. siempre y cuando se cumpla el periodo mínimo de tenencia de activo.

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año y con un efecto financiero no significativo, no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte las provisiones por impuestos se corresponden con el importe estimado de las posibles obligaciones tributarias con las Administraciones Tributarias.

3.10 Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance intermedio se descuentan a su valor actual.

b) Planes de participación en beneficios y bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

c) Plan de incentivos a largo plazo

Con fecha 5 de marzo de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó un plan de incentivos a largo plazo dirigido a los empleados de la Sociedad.

El plan de incentivos se materializaría, en su caso, si el actual accionista principal de la Sociedad consigue, en el momento de la desinversión total de su participación, una tasa interna de retorno (TIR) superior al 10% en relación con las aportaciones de capital realizadas hasta el momento de su desinversión. Los beneficiarios recibirán, bajo dicho Plan de Incentivos, hasta un máximo de 3% sobre el exceso del 10% de rentabilidad obtenido por el accionista mayoritario.

Hasta el 31 de agosto de 2023, la Sociedad contaba con 2 empleados, los cuales fueron traspasados a la sociedad Bservicer Básico, S.L. que le presta los servicios de *Property Manager* a la Sociedad. El 3 de septiembre de 2024 el único empleado que tenía la Sociedad causó baja voluntaria quedando extinguida cualquier relación laboral y derecho a cantidad alguna por este plan de incentivos. Por tanto, al 30 de Junio de 2025, la Sociedad no cuenta con ningún empleado ni con ninguna persona que tenga derecho a recibir remuneración alguna por lo que no se ha realizado ninguna provisión y el plan de incentivos se da por concluido.

3.11 Reconocimiento de ingresos

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo y de las ventas de los activos de los que es titular.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "Inversiones inmobiliarias" en el balance intermedio.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. Identificación del contrato con un cliente

2. Identificación de las obligaciones de rendimiento

3. Determinación del precio de la transacción.

4. Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de ejecución.

5. Reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos financieros igualmente se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos por las ventas de los activos inmobiliarios se registran una vez que se han transferido la totalidad de riesgos y beneficios de este, que suele coincidir con la escrituración de la compra-venta en escritura pública.

3.12 Moneda funcional y de presentación

Los presentes estados financieros intermedios se presentan en euros, siendo el euro la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.13 Estado de flujos de efectivo intermedio

El estado de flujos de efectivo intermedio ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

3.14 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

3.15 Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta.

Activos no corrientes mantenidos para la venta

Un activo no corriente se clasifica como mantenido para la venta cuando su valor contable se espera recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
    - La Sociedad se encuentra comprometida por un plan para vender el activo, ya que se ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
    - La venta del activo se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.

- Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control de la Sociedad, el plazo de venta se tenga que alargar, aunque ésta seguirá comprometida con el plan de disposición del activo.

- Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran a su valor contable en el momento de su clasificación en esta categoría o a su valor razonable menos los costes de venta, si éste es inferior, registrándose en este caso una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se clasifica como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deje de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasificará en la partida del balance que corresponda a su naturaleza, valorándose por el menor importe, en la fecha en que proceda la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia que corresponda a su naturaleza.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

Se registra en este epígrafe el conjunto de activos y pasivos directamente asociados de los que se va a disponer de forma conjunta en una única transacción.

En su valoración se aplican las mismas reglas que en el apartado anterior. En consecuencia, los activos y sus pasivos asociados que quedan excluidos de su ámbito de aplicación se valoran de acuerdo con la norma específica que les sea aplicable.

Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta es valorado por el menor importe entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, incluyendo las posibles correcciones valorativas por deterioro que procedan.

Actividades interrumpidas

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. Los administradores de la Sociedad han considerado que los ingresos y gastos procedentes de los inmuebles que han sido clasificados como no corrientes y mantenidos para la venta son significativos, y por tanto, han presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia su desglose como operación interrumpida y en las cifras comparativas del periodo.

En este sentido, se procedieron a reclasificar ingresos y gastos directamente imputables a los inmuebles mantenidos para la venta en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, que se presentan a efectos comparativos bajo el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, un "Resultado del periodo procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" por importe positivo de 12.197.786 euros.

Asimismo, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se ha procedido a reclasificar un importe de 1.575.983 euros del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios", un importe de 13.941 euros del epígrafe "Gastos de personal", un importe de 1.773.963 euros del epígrafe "Otros gastos de explotación", un importe de 6.453.630 euros del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" (resultado positivo),un importe de 648.104 euros del epígrafe "Gastos financieros", y un importe de 229.216 euros del epígrafe " Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y

ganancias intermedia del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 que se presentan bajo el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, "Resultado del periodo procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" por importe positivo de 5.850.703 euros.

El criterio aplicado para la imputación de ingresos y gastos relativos a actividades interrumpidas es el siguiente:

- Ingresos y costes directamente imputables para los inmuebles clasificados en el epígrafe "activos no corrientes mantenidos para la venta" tales como ingresos por rentas, así como gastos por comunidades, IBIs, seguros, mantenimiento y los *property management fees*.

- Para el resto de los costes que no son directamente imputables, se ha establecido como criterio de reparto el porcentaje de ingresos que supone la renta del conjunto de activos no corrientes mantenidos para la venta sobre el total del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, tales como gastos de personal, otros costes indirectos, amortizaciones e ingresos y gastos financieros.

- En cuanto al deterioro de valor de los activos, se ha realizado la imputación que corresponde a los activos no corrientes mantenidos para la venta calculado de manera individualizada.

4. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio 2024, ha sido el siguiente:

Al 30 de junio de 2025

	Importe en euros				
	Saldo al 31/12/2024	**Adiciones**	**Bajas**	**Traspasos**	**Saldo al 30/06/2025**
Coste:					
Otras Instalaciones	194.852	20.533	-	(37.990)	177.395
Mobiliario y equipos informáticos	264.050	-	-	(51.482)	212.568
Terrenos	15.847.466	-	-	(3.089.776)	12.757.690
Construcciones	29.264.644	-	-	(5.705.719)	23.558.925
Total coste	**45.571.012**	**20.533**	**-**	**(8.884.967)**	**36.706.578**
Amortización acumulada:					
Otras Instalaciones	(46.103)	(3.091)	-	12.336	(36.858)
Mobiliario y equipos informáticos	(84.578)	(5.671)	-	22.631	(67.618)
Construcciones	(2.953.596)	(198.055)	-	790.321	(2.361.331)
Total amortización acumulada	**(3.084.277)**	**(206.818)**	**-**	**825.288**	**(2.465.807)**
Deterioro acumulado:					
Construcciones	(1.753.929)	(13.287)	-	580.198	(1.187.018)
Total deterioro acumulado	**(1.753.929)**	**(13.287)**	**-**	**580.198**	**(1.187.018)**
Inversiones inmobiliarias netas	**40.732.806**	**(199.572)**	**-**	**(7.479.481)**	**33.053.753**

Al 31 de diciembre de 2024

	Importe en euros				
	Saldo al 31/12/2023	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo al 31/12/2024
Coste:					
Otras Instalaciones	1.283.490	91.667	-	(1.180.305)	194.852
Mobiliario y equipos informáticos	979.448	8.749	-	(724.147)	264.050
Terrenos	54.964.421	23.932	-	(39.140.887)	15.847.466
Construcciones	76.512.040	6.571	-	(47.253.967)	29.264.644
Total coste	**133.739.400**	**130.918**	**-**	**(88.299.306)**	**45.571.012**
Amortización acumulada:					
Otras Instalaciones	(269.954)	(40.763)	-	264.614	(46.103)
Mobiliario y equipos informáticos	(354.453)	(57.300)	-	327.175	(84.578)
Construcciones	(10.606.356)	(626.027)	-	8.278.787	(2.953.596)
Total amortización acumulada	**(11.230.753)**	**(724.090)**	**-**	**8.870.566**	**(3.084.277)**
Deterioro acumulado:					
Construcciones	(1.539.823)	(2.674.289)	-	2.460.183	(1.753.929)
Total deterioro acumulado	**(1.539.823)**	**(2.674.289)**	**-**	**2.460.183**	**(1.753.929)**
Inversiones inmobiliarias netas	**120.968.824**	**(3.267.461)**	**-**	**(76.968.557)**	**40.732.806**

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2025, la Sociedad ha procedido a realizar la venta de 756 activos a diversos compradores, que se encontraban registrados como activos no corrientes mantenidos para la venta (2.769 activos durante el ejercicio 2024) (ver nota explicativa 12). El resultado neto de las diferentes ventas ha ascendido 6.453.630 euros de beneficio (21.994.779 euros de beneficio en el ejercicio 2024 y 13.271.612 euros de beneficios al 30 de junio de 2024) registrado bajo el epígrafe de "Resultado del periodo procedentes operaciones interrumpidas neto impuestos" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Los traspasos realizados durante los ejercicios 2025 y 2024 al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" se efectúan porque la intención de la dirección es vender estos activos en el corto plazo (ver nota explicativa 12).

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 no se han producido adquisiciones.

La superficie total alquilable de la cartera inmobiliaria asciende a 65.589 metros cuadrados a 30 de junio de 2025 (101.543 metros cuadrados a 31 de diciembre 2024).

A 30 de junio 2025, se encuentran hipotecados activos propiedad de la Sociedad, cuyo coste asociado asciende a 19.785.156 euros (106.843.114 euros a 31 de diciembre de 2024).

En el Anexo I de las presentes notas explicativas se presenta el detalle unitario de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad consideradas como activos aptos de cara al Régimen SOCIMI.

Procedimiento de valoración

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición, salvo la primera aportación no dineraria que se hizo a la Sociedad por parte de su primer accionista, el cual fue fijado en base a las valoraciones realizadas por un experto independiente, menos su amortización acumulada.

Atendiendo a la RICAC de 18 de septiembre de 2013 en relación con la información incluir sobre el deterioro de valor de los activos, a continuación, se facilita la misma:

La metodología usada para calcular el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias es el método del descuento de flujo de caja a 10 años, salvo para determinados activos para las que se ha utilizado el método de comparación.

El método del descuento de flujo de caja se basa en las estimaciones de flujos de caja futuros que contemplan los importes obtenidos por el arrendamiento de los inmuebles en un horizonte temporal de 10 años. Las estimaciones de flujos de caja futuros son descontadas a un tipo de interés de acuerdo con las diferentes tasas de rentabilidad y teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado.

El método de comparación se basa en el principio de sustitución, lo que significa que se compara el activo con otros cuyos valores son conocidos. Las principales variables que influyen y afectan al mercado, como su peso relativo, tienen que ser determinadas. Esto puede ser realizado directamente o utilizando análisis de regresión aplicando los modelos.

Para obtener un comparable fiable, la primera etapa es la estandarización de los precios unitarios de mercado obtenidos (comparables) en base a una serie de parámetros tales como la superficie, la situación de activos, la calidad / especificaciones del activo, etc., y en la segunda etapa se calculan los valores normalizados por el grado de similitud entre los activos que se están comparando. Estos son considerados los principales factores o variables que determinan las variaciones del mercado específico como su peso adecuado.

Para un mejor análisis del deterioro de los inmuebles, los administradores de la Sociedad han realizado un ejercicio con el objeto de identificar activos vendidos con posterioridad al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y los precios de venta por ellos aprobados comparándolo con el valor neto contable de estos. A juicio de los administradores de la Sociedad, de análisis anteriormente mencionado y con la valoración del experto independente utilizada en las cuentas anuales de 31 de diciembre de 2024, se han dotado 13.287 euros de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2025. A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad procedió a dotar un deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.674.289 euros y 1.088.166 euros correspondientes a activos no corrientes mantenidos para la venta.

Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

Compromisos de venta

Al 30 de junio de 2025 existen compromisos de venta sobre la cartera de inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad con un valor neto contable asociado por importe de 7.745.600 euros (2.672.771 euros a 31 de diciembre de 2024). Estas inversiones han sido reclasificadas a "Activos no corriente mantenidos para la venta" a 30 de junio de 2025 (ver nota explicativa 12).

Seguros

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A juicio de los administradores de la Sociedad, dichas pólizas se consideran suficientes para cubrir el valor en libros de los activos asegurados.

5. Arrendamientos

La Sociedad actúa como arrendadora en determinados contratos de arrendamiento operativo según la Ley de Arrendamientos Urbanos ("LAU") que establece un período mínimo de obligado cumplimiento de 1 año que tiene que ser cumplido entre las partes. Una vez transcurrido dicho período, es potestad del arrendatario el continuar con el contrato de arrendamiento hasta un máximo de 7 años. La Sociedad presenta en la siguiente tabla las cuotas de arrendamiento en el caso de que los arrendatarios adoptaran esta última opción, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Euros	
Cuotas mínimas	30/06/2025	31/12/2024
Menos de un año	3.827.704	5.248.711
Entre uno y cinco años	8.617.223	13.602.631
Más de cinco años	81.916	450.015
Total	**12.526.843**	**19.301.357**

6. Activos financieros

6.1 Análisis por categorías

A 30 de junio 2025 y 31 de diciembre 2024, los activos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Activos financieros no corrientes	**195.596**	**335.419**
Activos financieros a coste amortizado	**195.596**	**335.419**
Otros activos financieros	195.596	335.419
Activos financieros corrientes	**1.404.316**	**4.590.172**
Activos financieros a coste amortizado	**1.160.059**	**3.945.012**
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.160.059	3.945.012
Derivado de cobertura	**244.257**	**645.160**
Instrumentos financieros derivados	244.257	645.160
Total	**1.599.912**	**4.925.591**

6.2 Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los activos financieros clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

30 de junio de 2025

	Activos financieros						
	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030	Años Posteriores	Total
Fianzas depositadas	-	31.490	29.202	68.439	48.057	18.408	**195.596**
Instrumentos financieros derivados	244.257						**244.257**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.160.059						**1.160.059**
Total	**1.404.316**	**31.490**	**29.202**	**68.439**	**48.057**	**18.408**	**1.599.912**

31 de diciembre de 2024

	Activos financieros						
	2025	2026	2027	2028	2029	Años Posteriores	Total
Fianzas depositadas	-	80.198	809	36.997	25.784	191.631	**335.419**
Instrumentos financieros derivados	645.190	-	-	-	-	-	**645.160**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.945.012	-	-	-	-	-	**3.945.012**
Total	**4.590.202**	**80.198**	**809**	**36.997**	**25.784**	**191.631**	**4.925.591**

El epígrafe de "Fianzas depositadas" recoge principalmente el importe de las fianzas constituidas por los arrendatarios en concepto de garantía que la Sociedad deposita en el Organismo Público correspondiente de cada localidad, por importe de 195.596 euros a 30 de junio de 2025 (335.419 euros a 31 de diciembre de 2024). Se han reclasificado fianzas asociadas a los inmuebles mantenidos para la venta dentro del epígrafe de activos no corrientes mantenidos para la venta por importe de 81.671 euros (219.462 euros al 31 de diciembre de 2024).

Bajo el epígrafe "Instrumentos financieros derivados" se registra el valor razonable del CAP contratado por la Sociedad con fecha 29 de abril de 2025 cuya principal característica se detalla en la nota explicativa 11. Atendiendo a dichas características, se califica como de cobertura contable, por lo que las variaciones de valor se han registrado en el patrimonio neto a 30 de junio de 2025.

Movimiento provisiones por operaciones comerciales.

El desglose del movimiento de la provisión correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y en el ejercicio 2024 es como sigue:

	30/06/2025	31/12/2024
Saldo inicial	**2.212.039**	**1.999.322**
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	1.527.523	334.513
Reversión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(2.212.039)	(121.796)
Saldo final	**1.527.523**	**2.212.039**

La Sociedad ha procedido durante los primeros seis meses del ejercicio 2025 a regularizar saldos con clientes dándolos definitivamente como créditos incobrables y sacándolos de la provisión por operaciones comerciales. El importe de los créditos registrados como incobrables ha ascendido a 1.556 miles de euros al 30 de junio de 2025.

La dotación a la provisión por deterioro de valor así como la reversión por deterioro de valor indicadas en la tabla anterior corresponden al total del portfolio de cuentas a cobrar de la Sociedad durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, cuantías que han sido reclasificadas parcialmente al epígrafe "Resultado de operaciones interrumpidas" por importe de 1.101.332 euros en cuanto a dotación (290.661 euros al 31 de diciembre de 2024) y 537.041 euros en cuanto a reversión (113.471 euros al 31 de diciembre de 2024), ya que están asociadas a activos no corrientes mantenidos a la venta al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

De esta manera, en las operaciones continuadas de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia de la Sociedad se incluyen una perdida por deterioro de créditos comerciales por importe de 871.271euros durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

7. Existencias

A 30 de junio 2025, la Sociedad mantiene un importe de 90.058 euros correspondientes a la provisión de fondos realizada para hacer frente al pago de los costes asociados a la cancelación registral de las hipotecas de los activos comercializados en venta. A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantenía un importe de 159.460 euros por el mismo concepto.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable:

	Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.110.238	13.402.964
Total	**11.110.238**	**13.402.964**

A 30 de junio de 2025, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición salvo un total de 348 euros que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez, Renta4 Banco, S.A., (499 euros a 31 de diciembre de 2024) y 4.610.459 euros por obligaciones vinculadas al préstamo corporativo (ver nota explicativa 10) (5.473.679 euros a 31 de diciembre de 2024).

9. Patrimonio neto

Capital escriturado

Con fecha de 7 de julio de 2017, la Sociedad se constituyó mediante la emisión de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas por Sareb, S.A.

Posteriormente, con fecha 24 de noviembre de 2017, la Sociedad realizó una nueva ampliación de capital mediante la emisión de 14.621.486 acciones de un euro de valor nominal y 11 euros de prima de emisión. Dicha ampliación de capital fue totalmente suscrita y desembolsada por Sareb, S.A. mediante la aportación no dineraria de una cartera de viviendas destinada al alquiler valorada en 175.457.823 euros. (véase nota 4)

Con fecha 4 de diciembre de 2018, la Sociedad realizó una nueva ampliación de capital mediante la emisión de 12.392.485 acciones de un euro de valor nominal y una prima de emisión de 11,01 euros por acción, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circularización. Dicha ampliación ha sido totalmente suscrita por Sareb, S.A., mediante aportación no dineraria de una cartera de viviendas destinadas al alquiler valoradas en 148.833.745 euros. (véase nota 4)

Con fecha 6 de agosto de 2019, se hizo efectiva la transmisión, por parte de Sareb, S.A. a Témpore Holdings SCSp, sociedad de nacionalidad luxemburguesa y con domicilio social en calle Eugène Ruppert 5C, L-2453 Luxemburgo, controlada por TPG Real Estate Partners III, L.P. (en adelante "TPG"), de las acciones representativas del 75% del capital social de la Sociedad. Como consecuencia de esta operación, TPG se convirtió en titular de 20.305.479 acciones de la Sociedad, representativas del 75% de su capital social y Sareb, S.A. de 6.531.825 acciones de la Sociedad, representativas de un 24,12% de su capital social. Como consecuencia de este cambio accionarial se ha procedido a la destitución y nombramiento de nuevos consejeros de la Sociedad.

Atendiendo a lo dispuesto en los estatutos sociales de la Sociedad, todo accionista que haga una oferta de al menos el 50% del capital social, debe realizar una oferta de compra dirigida a la totalidad de los restantes accionistas. Derivada de la oferta de adquisición de acciones formulada por Témpore Holdings SCSp, sociedad controlada por TPG y dirigida a los accionistas de la Sociedad distintos de Sareb, S.A., se realizó en fecha 5 de julio de 2019 una oferta de compra para que los accionistas minoritarios pudiesen transmitir sus acciones a TPG en los mismos términos de la transmisión de las acciones de Sareb, S.A. Esta oferta fue aceptada por accionistas titulares de 196.772 acciones representativas del 0,727% del capital social.

Con fecha 22 de abril de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital mediante la compensación de los préstamos que se detallan a continuación, en virtud de los artículos 286,296,297, y 301 de la Ley de Sociedades de Capital:

- Préstamo formalizado el 24 de febrero de 2020 con Témpore Holdings SCSp por importe de 9.500.000 euros.

- Contrato de cesión de posición deudora con Témpore Holdings SCSp, firmado el 6 de marzo de 2020, por importe de 9.324.000 euros. Por medio de este contrato, la compañía cedió a Témpore Holdings SCSp la posición deudora que ostentaba frente a Sareb, S.A. derivada del precio diferido en el marco de la adquisición de activos realizada el 6 de marzo de 2020 (ver nota 4). En dicho contrato se ratificaba que la cantidad de 9.324.200 euros se consideran líquidos, vencidos y exigibles a la fecha y se instaba a convocar la Junta General de Accionistas para el acuerdo de capitalización de dicho préstamo. El 22 de abril de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó la capitalización de dicho préstamo (ver nota explicativa 9).

La Sociedad acordó ampliar capital social en la cifra de 3.712.859 euros mediante la emisión de 3.712.859 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 4,07 euros por acción, lo que supone un aumento de la prima de emisión por un importe de 15.111.336 euros siendo el importe total capitalizado en concepto de capital y prima de emisión de 18.824.195,13 euros. Este hecho modificó el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social. La ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 10 de junio de 2020.

Con fecha 29 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital (ver nota 9) mediante la compensación de un préstamo en virtud de los artículos 286, 296, 297, y 301 de la Ley de

Sociedades de Capital. El préstamo compensado se correspondía con un contrato de cesión de posición deudora con su accionista mayoritario Témpore Holdings SCSp, por importe de 6.636.439 euros (" *Assignment Agreement*"). Por medio de dicho contrato, la compañía le cedía a Témpore Holdings SCSp, la posición deudora que ostentaba con Sareb, S.A. como consecuencia del precio diferido establecido en la adquisición de activos realizada el 29 de abril de 2021. En dicho contrato se ratifica que la cantidad de 6.636.439 euros se consideran líquidos, vencidos y exigibles a la fecha y se insta a convocar la Junta General de Accionistas para el acuerdo de capitalización de dicho préstamo. El 29 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó la capitalización de dicho préstamo. La Sociedad acordó ampliar capital social en la cifra de 1.368.337 euros mediante la emisión de 1.368.337 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 3,85 euros por acción, lo que supone un aumento de la prima de emisión por un importe de 5.268.097 euros siendo el importe total capitalizado en concepto de capital y prima de emisión de 6.636.434 euros. Este hecho modificó el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra de capital social. La ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 13 de agosto de 2021.

Con fecha 6 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital mediante la compensación de créditos por importe de 6.259.000 euros La Sociedad acordó ampliar el capital social en la cifra de 1.548.872 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 1.548.872 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 3,32 euros por acción, lo que supone un aumento de la prima de emisión en 5.142.255 euros. Este hecho modificó el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra de capital social. La ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 3 de julio de 2024.

En consecuencia, a 30 de junio de 2025 el capital de la Social asciende a 33.704.039 euros (33.704.039 euros a 31 de diciembre de 2024) representado por 33.704.039 acciones de valor nominal un euro cada una (33.704.039 acciones de valor nominal un euro cada una a 31 de diciembre de 2024).

Como hecho posterior, con fecha 30 de julio de 2025, la Junta General de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital mediante la compensación de créditos por importe de 8.648.477,46 euros. La Sociedad ha acordado ampliar el capital social en la cifra de 2.287.957 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 2.287.957 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 2,78 euros por acción, lo que supone un aumento de la prima de emisión en 6.360.520,46 euros. Este hecho ha modificado el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra de capital social. La ampliación ha sido inscrita en el Registro Mercantil con fecha 21 de agosto de 2025. Las nuevas acciones han comenzado a cotizar el 19 de septiembre de 2025.

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son las siguientes:

30 de junio de 2025:

	% participación	Nº de acciones
TPG Real Estate Partners III, L.P.	99,55%	33.552.371
Total	**99,55%**	**33.552.371**

31 de diciembre de 2024:

	% participación	Nº de acciones
TPG Real Estate Partners III, L.P.	99,55%	33.552.371
Total	**99,55%**	**33.552.371**

Prima de emisión

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se ha producido una devolución de prima de emisión,con las siguientes características:

- Con fecha 20 de marzo de 2025, la Sociedad aprobó la distribución de una devolución de prima de emisión por importe de 4.000.000 euros.

En consecuencia, a 30 de junio de 2025 la prima de emisión asciende a 37.589.557 euros (41.589.557 euros a 31 de diciembre 2024).

a 30 de junio de 2025 la prima de emisión asciende

La prima de emisión es de libre disposición en la medida en que como consecuencia de su reparto no resulte un patrimonio neto inferior al capital social.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima 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 podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social y teniendo en cuenta las limitaciones establecidas por el régimen especial de SOCIMIs, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, la reserva legal no podrá exceder el 20% del capital social. Los estatutos de la Sociedad contemplan que no se pueda constituir ninguna reserva no disponible distinta de la legal.

A 30 de junio de 2025 la Sociedad tiene constituido un importe de 1.583.485 euros correspondiente a la distribución del resultado del ejercicio 2024. A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no tenía constituido importe alguno como reserva legal.

Reserva voluntaria

A 30 de junio de 2025 esta asciende a un importe negativo de 300.565 euros (importe negativo de 300.565 a 31 de diciembre de 2024).

Aportaciones de socios

Con fecha 4 de diciembre 2018 y 24 de noviembre de 2017, Sareb, S.A. realizó sendas aportaciones dinerarias por importe total de 328.218 euros y 824.372 euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el importe de otras aportaciones de socios asciende a 1.152.590 euros.

Acciones propias

El movimiento de las acciones propias correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 ha sido el siguiente:

	31/12/2024	Altas	Bajas	30/06/2025
Acciones propias (euros)	318.221	-	-	318.221
Número de acciones propias	31.908	-	-	31.908

El movimiento de las acciones propias correspondiente al ejercicio 2024 fue el siguiente:

	31/12/2023	Altas	Bajas	31/12/2024
Acciones propias (euros)	318.221	-	-	318.221
Número de acciones propias	31.908	-	-	31.908

Al 30 de junio de 2025 la Sociedad posee acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de adquisición
Acciones propias	31.908	31.908	9,97	318.221

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad poseía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de adquisición
Acciones propias	31.908	31.908	9,97	318.221

El Consejo de Administración celebrado el 19 de marzo de 2018 acordó la compra de autocartera que permitiera a la Sociedad cumplir con los requisitos exigidos por el mercado BME MTF Equity, en relación con la figura del proveedor de liquidez.

Resultado de ejercicios anteriores

El día 30 de junio de 2025, tuvo lugar una Junta General de Accionistas de la Sociedad en la que se aprobó la aplicación del resultado del ejercicio 2024, con un beneficio de 15.834.849 euros, de los cuales un total de 1.583.485 euros se distribuyeron a reserva legal y el resto, por importe de 14.251.364 al pago de dividendos con la consecuente retención, de los que 4.000.000 euros fueron pagados en efectivo en fecha 31 de julio de 2025 y el resto por importe de 10.251.364 euros se procedió a realizar una ampliación por compensación de créditos, tal como se ha mencionado anteriormente.

Distribución de dividendos y gestión del capital

Las SOCIMIs se encuentran reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán

obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

(i) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

(ii) Al menos el 50 por ciento 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 SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

(iii) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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.

10. Pasivos financieros

10.1 Análisis por categorías

Al 30 de junio 2025 y 31 de diciembre 2024, los importes de "Pasivos financieros" se desglosan de la siguiente manera:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Pasivos financieros no corrientes	**-**	**6.813**	**252.932**	**336.566**	**252.932**	**343.379**
Pasivos financieros a coste amortizado	**-**	**6.813**	**252.932**	**336.566**	**252.932**	**343.379**
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	-	6.813	-	-	-	6.813
Otros pasivos financieros	-	-	252.932	336.566	252.932	336.566
Pasivos financieros corrientes	**20.152.210**	**50.454.560**	**18.420.022**	**10.308.141**	**38.572.232**	**60.762.701**
Pasivos vinculados con ANCMV	**20.101.224**	**50.149.229**			20.101.224	50.149.229
Pasivos financieros a coste amortizado	**50.986**	**305.331**	**18.420.022**	**10.308.141**	**18.471.008**	**10.613.472**
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	50.986	305.331	-	-	50.986	305.331
Otros pasivos financieros	-	-	14.268.918	5.017.539	14.268.918	5.017.539
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	4.151.104	5.290.602	4.151.104	5.290.602
Total	**20.152.210**	**50.461.373**	**18.672.954**	**10.644.707**	**38.825.164**	**61.106.080**

Al 30 de junio 2025 y 31 de diciembre 2024, el movimiento de las fianzas y depósitos se desglosa de la siguiente manera:

	30/06/2025		31/12/2024	
	Fianzas	Depósitos	Fianzas	Depósitos
Saldo inicial	**307.224**	**21.021**	**633.162**	**36.922**
Altas	37.637	13.410	296.020	4.393
Bajas	(33.036)	(8.458)	(378.112)	(20.294)
Traspasos (nota 12)	(150.937)	-	(243.846)	-
Saldo final	**226.960**	**25.972**	**307.224**	**21.021**

10.2 Análisis por vencimientos

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los importes de "los pasivos financieros" clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

30 de junio de 2025

	Pasivos financieros						
	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030	Años Posteriores	Total
Pasivos vinculados ANCMV	20.101.224						**20.101.224**
Deudas con entidades de crédito	50.986						**50.986**
Otros pasivos financieros	14.268.918	33.260	37.762	88.500	62.145	31.265	**14.521.850**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.151.104						**4.151.104**
Total	**38.572.232**	33.260	37.762	88.500	62.145	23.804	**38.825.164**

31 de diciembre de 2024

	Pasivos financieros						
	2025	2026	2027	2028	2029	Años Posteriores	Total
Pasivos vinculados ANCMV	50.149.229	-	-	-	-	-	**50.149.229**
Deudas con entidades de crédito	305.331	-	6.813	-	-	-	**312.144**
Otros pasivos financieros	5.017.539	12.718	72.061	105.349	121.681	24.757	**5.354.105**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.290.602	-	-	-	-	-	**5.290.602**
Total	**60.762.701**	**12.718**	**78.874**	**105.349**	**121.681**	**24.757**	**61.106.080**

10.3 Deudas con entidades de crédito

Con fecha 4 de julio de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de financiación corporativa. El contrato contemplaba el otorgamiento de un préstamo por importe de 195.882.014 euros ("Term Facility") y una línea de crédito por importe de 5.000.000 euros ("Capex Facility"). El importe del préstamo se dispuso en su totalidad con fecha 7 de agosto de 2019, mientras que la línea de crédito no se llegó a disponer y fue cancelada finalmente el 8 de junio de 2021.

En fecha 11 de mayo de 2021 la Sociedad firmó una ampliación de dicho contrato por importe de 10.000.000 euros. Durante el ejercicio 2020, la compañía firmó tres ampliaciones de dicho contrato con fecha 27 de febrero de 2020, 6 de marzo de 2020 y 26 de marzo de 2020 por importe de 8.116.167 euros, 13.642.500 euros y 1.025.130 euros respectivamente.

La financiación tenía un vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años, y devengaba un tipo de interés de EURIBOR+225 puntos básicos pagaderos trimestralmente.

Con fecha 4 de mayo de 2022, la Sociedad procedió a la refinanciación de dicho préstamo, mediante la firma de un contrato de novación por importe nominal de 253.164.152 euros. La financiación tiene un vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años, a la única voluntad de la Sociedad bajo el cumplimiento de determinadas condiciones, y devenga un tipo de interés de EURIBOR+270 puntos básicos pagaderos trimestralmente. A juicio de los administradores, la intención es alargar el préstamo 3 años más por lo que se ha establecido como fecha de vencimiento en el ejercicio 2027 y adicionalmente se considera que se cumplen y cumplirán las condiciones para que el repago se alargue hasta el mencionado año.

Dado que el valor actual de los flujos de efectivo de la nueva financiación difería en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del anterior contrato, se consideró que las condiciones de los contratos eran sustancialmente diferentes. En consecuencia, la Sociedad procedió a dar de baja el valor nominal de la anterior financiación por un importe de 195.813.822 euros, así como el coste amortizado por un importe de 1.567.543 euros.

A 30 de junio de 2025 el nominal del préstamo asciende a 19.726.587 euros (49.723.212 euros al 31 de diciembre de 2024), siendo su valor contable a coste amortizado de 19.950.287 euros (50.184.939 euros al 31 de diciembre de 2024) y habiéndose traspasado al epígrafe de pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta la totalidad de la deuda (50.184.939 euros al 31 de diciembre de 2024). El préstamo se amortizará mediante reembolso del principal en la fecha de vencimiento. Las acciones de las que es titular el principal accionista de la Sociedad se encuentran pignoradas como garantía de este préstamo, y adicionalmente cuenta con una garantía real hipotecaria sobre gran parte de los activos propiedad de la Sociedad. Aquellos activos que no cuentan con garantía hipotecaria cuentan con una garantía corporativa del principal accionista de la Sociedad.

En el contrato de financiación corporativa se establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de la Sociedad, cuyo incumplimiento supondría la retención de efectivo por parte del banco agente en una cuenta de tesorería restringida ("Cash Trap Account"). Dichos covenants son:

- Mantenimiento de un ratio Loan to Value "LTV Ratio" del Proyecto a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 70%.

- Mantenimiento de un ratio de Rendimiento de la Deuda "Debt Yield" por encima de un determinado nivel que, dependiendo del momento de que se trate, oscila entre el 4% y el 5%.

A 30 de junio de 2025, a juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

Igualmente, a juicio de los administradores de la Sociedad, los ratios mencionadas anteriormente son cumplidos en la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

10.4 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese en sus obligaciones contractuales de pago con el mismo.

Con relación a sus clientes, es política de la Sociedad solicitar al menos una renta mensual como fianza, así como contratar seguros que cubran el posible riesgo de impago con alguno de los inquilinos. Adicionalmente la tasa de mora actual de la cartera de inquilinos no es significativa.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería e imposiciones a plazo en entidades financieras de reconocido prestigio (ver nota explicativa 8).

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance intermedio.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de la deuda con entidades de crédito, emitida a tipo variable y siendo la principal referencia el EURIBOR.

La Sociedad mitiga dicho riesgo mediante la suscripción en el marco de la financiación corporativa de una cobertura de tipo de interés (CAP) con vencimiento 4 de mayo de 2026 (ver nota explicativa 11).

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en euros que es su moneda funcional y de presentación.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la nota 1, la Sociedad se acogió durante el ejercicio 2017 al régimen fiscal especial de 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, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, las Sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que los accionistas no aprobasen la distribución de dividendos a proponer en su momento por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

En opinión de los administradores, la Sociedad tiene mitigados dichos riesgos hasta niveles aceptables.

11. Instrumentos financieros derivados

Las principales características del CAP mantenido por la Sociedad son las siguientes:

30 de junio de 2025

Prima abonada	Nocional a 30/06/25	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración CAP	Valoración 30/06/25
307.000	35.623.070	06/05/2025	04/05/2026	1,00%	Eur12	Cobertura	244.257

31 de diciembre de 2024

Prima abonada	Nocional a 31/12/24	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración CAP	Valoración 31/12/24
2.424.000	96.987.988	07/05/2024	04/05/2025	1,00%	Eur12	Cobertura	645.160

Con fecha 6 de mayo de 2025, la Sociedad ha contratado un nuevo CAP por importe de 307.000 euros cuyo vencimiento se ha establecido el 4 de mayo de 2026.

Con fecha 4 de mayo de 2025, venció el anterior CAP constituido el 7 de mayo de 2024; la Sociedad ha procedido a la cancelación del CAP vigente a 31 de diciembre de 2024.

La Sociedad utiliza la siguiente jerarquía para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros derivados:

Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.

Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Los instrumentos financieros derivados se clasifican en el nivel de jerarquía 2, ya que para el cálculo de su valor se utilizan datos de mercado observables directa o indirectamente.

Estos instrumentos financieros cumplen con los requisitos exigidos en la norma de registro y valoración relativa a coberturas contables ya que se documentan individualmente para su designación como tal y se demuestra eficaz a nivel prospectivo (comprobando que los cambios esperados en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sean atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios esperados en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura).

12. Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

En aplicación del marco normativo vigente (ver nota explicativa 2.e), con fecha 30 de junio de 2025, los administradores han decidido reclasificar como mantenidos para la venta 319 unidades de inversiones inmobiliarias (440 unidades al 31 de diciembre de 2024), dado que a si juicio cumplen con las condiciones expuestas en la Norma de Registro y Valoración 7ª del Plan General de Contabilidad.

En este sentido, el balance intermedio recoge bajo los epígrafes "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta" el valor de las inversiones inmobiliarias asignadas a dichas unidades, las fianzas recibidas por dichas unidades junto con las fianzas depositadas ante Organismos Públicos y la deuda bancaria asignada a cada unidad.

Situación a 30/06/2025

Activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros
	30/06/2025
Inversiones inmobiliarias (nota explicativa 4)	35.578.093
Otros activos financieros a largo plazo (nota explicativa 7)	81.671
Otros activos financieros corto plazo (nota explicativa 7)	-
	35.578.093

Pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros
	30/06/2025
Deuda con entidades de crédito a largo plazo (nota explicativa 10)	19.950.287
Otros pasivos financieros a largo plazo (nota explicativa 10)	150.937
Otros pasivos financieros a corto plazo (nota explicativa 10)	-
	20.101.224

Situación a 31/12/2024

Activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros
	31/12/2024
Inversiones inmobiliarias (nota explicativa 5)	56.875.350
Otros activos financieros a largo plazo (nota explicativa 7)	219.462
	57.094.812

Pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros
	31/12/2024
Deuda con entidades de crédito a largo plazo (nota explicativa 10)	49.905.383
Otros pasivos financieros a largo plazo (nota explicativa 10)	243.846
	50.149.229

Al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024, los ingresos y gastos directamente imputables a estos inmuebles mantenidos para la venta, son los que se indican a continuación:

	Euros	Euros
	30/06/2025	30/06/2024 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	1.575.983	3.569.540
Gastos de personal	13.941	4.226
Otros gastos de explotación	(1.773.963)	(1.877.571)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	-	(288.337)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	6.453.630	12.815.043
Otros Resultados	-	(4.914)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**6.269.591**	**14.217.987**
Ingresos financieros	229.216	801.595
Gastos financieros	(648.104)	(2.821.795)
RESULTADO FINANCIERO	**(418.889)**	**(2.020.201)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**5.850.703**	**12.197.786**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO	**5.850.703**	**12.197.786**

(*) Importes re-expresados (ver nota explicativa 2.e)

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2025, la Sociedad ha procedido a realizar la venta de 756 activos clasificados como Activos no corrientes mantenidos para la venta (1.131 activos fueron vendidos durante el mismo periodo del ejercicio anterior) a diversos compradores, dándose de baja un coste y una amortización acumulada de 29.504.772 euros (un coste y amortización acumulada de 68.129.483 euros a 30 de junio de 2024), y un deterioro acumulado de 1.319.031 euros (4.313.191 euros a 30 de junio de 2024) (coste y amortización acumulada de 163.364.153 euros y un deterioro acumulado de 7.277.505 euros en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024). El resultado neto de las diferentes ventas ha ascendido a 6.473.056 euros (14.579.210 euros de beneficio a 30 de junio de 2024) (21.994.779 euros de beneficio en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024) registrado bajo el epígrafe de "Resultado del periodo procedentes operaciones interrumpidas neto impuestos" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024.

13. Ingresos y Gastos

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad es la siguiente:

	30/06/2025	30/06/2024 (*)
Ingresos por renta de alquiler de los inmuebles	1.071.176	1.519.027
Ingresos por refacturación de gastos	11.505	8.033
	1.082.681	**1.527.060**

(*) Importes re-expresados (ver nota explicativa 2.e)

La totalidad de la cifra de ingresos correspondiente a 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 corresponden íntegramente a ingresos derivados del arrendamiento de inmuebles en territorio nacional. Tal como se ha comentado en la nota explicativa 3.16, un total de 1.575.983 euros correspondientes a ingresos por alquileres y refacturación de gastos han sido reclasificados en relación con las cifras presentadas del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 bajo el epígrafe "Resultado del periodo procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos". Igualmente, un importe de 3.569.540 euros en relación con el mismo período del ejercicio anterior ha sido reclasificado bajo el mismo epígrafe.

13.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	30/06/2025	30/06/2024 (*)
Sueldos y Salarios	9.578	2.033
Otras cargas sociales	-	(245)
	9.578	**1.788**

(*) Importes re-expresados (ver nota explicativa 2.e)

Tal como se ha comentado en la nota explicativa 3.16, un importe negativo de 13.941 euros correspondientes a regularización de sueldos y salarios han sido reclasificados en relación con el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 bajo el epígrafe "Resultado del periodo procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" (4.266 euros al 31 de diciembre de 2024).

Desde el 1 de septiembre de 2023, la Sociedad carece de personal ya que el mismo fue traspasado a Bservicer Básico, S.L., empresa que presta los servicios de *Property Management*, no habiéndose devengado pasivo laboral alguno por dicho traspaso.

13.3 Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación del periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2025 y el 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	30/06/2025	30/06/2024 (*)
Gastos de explotación de inmuebles	217.267	163.720
Servicios de profesionales independientes	256.430	193.230
Primas de seguros, servicios bancarios y otros	13.792	10.392
Tributos	56.922	70.778
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (nota explicativa 6)	306.980	(36.406)
Otros gastos de gestión corriente	6.228	4.694
	857.619	**406.408**

(*) Importes re-expresados (ver nota explicativa 2.e)

Tal como se ha comentado en la nota explicativa 3.16, un importe de 453.709 euros correspondiente a gastos de explotación de inmuebles, un importe de 535.501 euros correspondiente a servicios de profesionales independientes, un importe de 28.804 euros correspondiente a primas de seguros y servicios bancarios, un importe de 178.650 euros correspondiente a tributos y un importe de 564.292 euros correspondiente a pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales y otros gastos de gestión corriente han sido reclasificados en relación con el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 bajo el epígrafe "Resultado del periodo procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos". Igualmente, un importe total de 1.877.571 euros correspondientes a otros gastos de explotación en relación con el mismo periodo del ejercicio 2024 ha sido reclasificado bajo el mismo epígrafe.

En el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluyen los honorarios relacionados con el contrato de gestión firmado con Básico por importe de 373.468 euros (468.243 euros devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024). Todos los importes anteriormente mencionados incluyen IVA.

13.4 Ingresos y Gastos financieros

En el epígrafe "Resultado financiero" se incluyen:

- Los intereses por deudas con entidades de crédito por importe de 445.239 euros, de los cuales 51.166 euros se encuentran pendientes de pago a 30 de junio 2025.

- Procedente del movimiento de los derivados de cobertura durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 (ver nota explicativa 11) se ha registrado un ingreso financiero de 157.469 euros.

Tal como se ha comentado en la nota explicativa de comparación de la información y en la nota explicativa 3.16, un importe de 648.104 euros correspondientes a gastos financieros y un importe de 229.216 euros correspondientes a ingresos financieros han sido reclasificado en relación con el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 bajo el epígrafe "Resultado del periodo procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos". Igualmente, un importe de 2.821.795 euros correspondiente a gastos financieros y un importe de 801.595 euros de ingreso financiero en relación con el mismo periodo del ejercicio 2024 ha sido reclasificado bajo el mismo epígrafe, respectivamente.

14. Situación fiscal

14.1 Saldos corrientes con las Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales a 30 de junio 2025 y 31 de diciembre 2024 es el siguiente:

	30/06/2025	31/12/2024
Hacienda Pública deudora por IS	24.703	20.844
Hacienda Pública deudora por IVA	-	157
Hacienda Pública acreedora por IVA	(438)	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(2.157)	(1.575)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(8.983)	(8.983)
Total	**13.125**	**10.443**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

14.2 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal.

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	30/06/2025		31/12/2024	
	Tipo especial 0%	Tipo general 25%	Tipo especial 0%	Tipo general 25%
Resultado contable antes de impuestos	**5.590.753**		**15.967.890**	
Ajuste rentas incumplimiento régimen SOCIMI	182.628	(182.628)	(208.545)	532.163
Resultado ajustado	**5.773.381**	**(182.628)**	**15.759.45**	**532.163**
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto				
Diferencias permanentes	**706.660**		**4.947.629**	
Aumentos	1.093.344		6.892.935	
Disminuciones	(396.684)		(1.945.306)	
Diferencias temporarias			**(4.131)**	
Aumentos			15.988	
Disminuciones			(20.119)	
Base imponible fiscal previa	**6.480.041**	**(182.628)**	**20.702.842**	**532.163**
Aplicación BIN's régimen general		-	-	-
Base imponible fiscal	**6.480.041**	**(182.628)**	**20.702.842**	**532.163**

Las diferencias permanentes se corresponden con los ingresos y gastos financieros del ejercicio ya que los gastos financieros se consideran no deducibles fiscalmente debido a que el préstamo que genera dichos gastos no se formalizó para la compra de los activos, sino para la devolución a los socios sus aportaciones; al no considerar deducibles los gastos financieros tampoco se imputan los ingresos financieros.

La provisión del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2024 se ha visto modificada en un importe de 15.858 euros de mayor gasto, que ha sido corregido contra las reservas de la sociedad en julio de 2025. La tabla superior del ejercicio 2024 se ha modificado adaptándola al impuesto sobre sociedades realmente presentado.

Como consecuencia de determinadas ventas de activos que han tenido lugar durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 (ver nota explicativa 3), la Sociedad no ha cumplido, para una serie de activos individuales, el requisito de permanencia de activos dentro del régimen SOCIMI, por lo que se procedió a calcular el impuesto de sociedades para las rentas generadas por esas unidades concretas y el beneficio de la venta, al tipo impositivo general que corresponde. El cálculo de la provisión estimado para el ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

	30/06/2025		31/12/2024 (*)	
	Cuenta a pagar	**Gasto / (Ingreso)**	**Cuenta a pagar**	**Gasto / (Ingreso)**
Resultado contable antes de impuestos	5.590.753	-	15.967.890	-
Base imponible fiscal (tipo 0%)	**6.480.041**	-	**20.702.842**	-
Base imponible fiscal (tipo 25%)	**(182.628)**	-	**532.163**	-
Cuota fiscal (0%)	-	-		-
Cuota fiscal (25%)	-	-	133.041	-
Retenciones y pagos a cuenta	(3.859)	-	(133.041)	-
Total a pagar	-	-	-	-

(*)Cifras antes de reexpresión

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas no activadas en su contabilidad por importe de 508.556 euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2024). Los administradores deciden la no activación de bases imponibles negativas de acuerdo con la Ley SOCIMI, ya que el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en los 6 primeros meses del ejercicio 2025 ni en el ejercicio 2024, ni retenciones ni pagos a cuenta.

El gasto del impuesto sobre sociedades registrado en el periodo o ejercicio se corresponde el resultado de aplicar el tipo del 25% a la base imponible determinada por la renta fiscal derivada de cada uno de los inmuebles objeto de explotación y enajenados con carácter previo al cumplimiento del plazo de permanencia de tres años.

14.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las presentaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o hayan transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de 2025, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los administradores de la Sociedad 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 normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los presentes estados financieros intermedios.

14.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021

La información requerida por el artículo 11 de la Ley SOCIMI se detalla a continuación:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021.

Reservas negativas por importe de 1.282.920 euros.

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.

Dividendo distribuido del ejercicio 2024 por importe de 14.251.364 euros, de los que 595.595 euros proceden de rentas sujetas al tipo general y el resto al tipo del 0%.

d) En caso de distribución 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.

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

30 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 SOCIMI.

Ver Anexo I

No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley SOCIMI.

Todas las inversiones inmobiliarias registradas por la sociedad se encuentran dentro de este apartado.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable 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 Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos

A 30 de junio de 2025, la Sociedad no tiene garantías comprometidas con terceros, salvo por las fianzas con los arrendatarios. Con fecha 2 de octubre de 2020, la Sociedad concedió un aval bancario por importe 40.448 euros como garantía por el pago de los gastos asociados al contrato de alquiler de las oficinas que ha sido cancelado durante los primeros seis meses del ejercicio 2024.

15.2 Operaciones con partes vinculadas

Témpore firmó con fecha 5 de agosto de 2019 un contrato de Management Services con TPG RE-NEW YORK, INC. (nota explicativa 1). A 30 de junio de 2024 se han devengado gastos asociados a este contrato por importe de 99.996 euros (388.189 euros a 31 de diciembre de 2024).

Básico ha facturado a Témpore, durante los seis primeros meses del ejercicio 2025, 1.537.492 euros (3.961.779 euros durante el ejercicio 2024) en concepto del contrato de Property Management, de los cuales a 30 de junio de 2025 se encuentran pendientes de pago 601.890 euros (555.179 euros a 31 de diciembre

de 2024). Se considera a Básico como parte vinculada atendiendo a que uno de los administradores de la Sociedad lo es asimismo de Básico.

Dentro del epígrafe de "Deudas con empresas del grupo a corto plazo" a 30 de junio de 2023 se encontraba registrada la deuda pendiente de pago que la Sociedad mantenía con la entidad vinculada Tempore Holdings, SCSp por importe de 6.259.000 euros. Esta deuda se había originado con motivo del CAP contratado por la Sociedad en marzo de 2023 (ver nota explicativa 11) ya que Tempore Holdings, SCSp había realizado el pago de 6.259.000 euros por el coste de este derivado financiero, quedando por tanto una deuda pendiente frente a dicha entidad por dicho importe. Con fecha 6 de mayo de 2024, se procedió a la ampliación de capital por compensación de créditos de dicho importe, habiendo sido elevado a público mediante escritura el 18 de junio de 2024 e inscrito en el Registro Mercantil en fecha 3 de julio de 2024.

16. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, la Sociedad ha procedido a la venta de un total de 66 activos registrados bajo el epígrafe de activos no corrientes mantenidos para la venta que tenían un valor neto contable de 7.890.571 miles de euros.

Con fecha 24 de julio de 2025, la Sociedad abonó el dividendo parcial por el resultado del ejercicio 2024 por importe neto de 3.240.000 euros.

Con fecha 30 de julio de 2025, la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital mediante la compensación de créditos por importe de 8.648.477,46 euros. La Sociedad acordó ampliar el capital social en la cifra de 2.287.957 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 2.287.957 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 2,78 euros por acción, lo que supone un aumento de la prima de emisión en 6.360.520,46 euros. Este hecho modificó el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra de capital social. La ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 21 de agosto de 2025.

Con fecha 30 de julio de 2025, el Consejo de Administración aprobó un aumento de capital social por la emisión de nuevas acciones por importe de 1.602.886,32 euros. La Sociedad acordó ampliar el capital social en la cifra de 424.044 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 424.044 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 2,78 euros por acción, lo que supone un aumento de la prima de emisión en 1.178.842,32 euros. Este hecho modificó el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra de capital social. La ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 21 de agosto de 2025.

Con fecha 30 de julio de 2025, la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital mediante la compensación de créditos por importe de 8.648.477,46 euros. La Sociedad acordó ampliar el capital social en la cifra de 2.287.957 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 2.287.957 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 2,78 euros por acción, lo que supone un aumento de la prima de emisión en 6.360.520,46 euros. Este hecho modificó el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra de capital social. La ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 21 de agosto de 2025.

Con fecha 25 de septiembre de 2025, la Sociedad aprobó la distribución de una devolución de prima de emisión por importe de 5.000.000 euros.

Además de lo indicado anteriormente, a juicio de los administradores no se han producido otros hechos significativos con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 que puedan tener incidencia sobre los presentes estados financieros intermedios.

FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 28 de octubre de 2025 procede a formular los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Juan Velayos Lluis

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical

D. María Terzini

Consejero Dominical

D. Enrique Nieto Brackelmanns

Secretario no Consejero del Consejo de Administración

FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

Témpore Properties

El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 28 de octubre de 2025 procede a formular los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Juan Velayos Lluis

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical

D. Maria Terzini

Consejero Dominical

D. Enrique Nieto Brackelmanns

Secretario no Consejero del Consejo de Administración

FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

Témpore Properties

El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 30 de octubre de 2025 procede a formular los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Juan Velayos Lluis

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical

D. María Terzini

Consejero Dominical

D. Enrique Nieto Brackelmanns

Secretario no Consejero del Consejo de Administración

FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 28 de octubre de 2025 procede a formular los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Juan Velayos Lluis

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical

D. María Terzini

Consejero Dominical

D. Enrique Nieto Brackelmanns

Secretario no Consejero del Consejo de Administración

FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 28 de octubre de 2025 procede a formular los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Juan Velayos Lluis

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical

D. María Terzini

Consejero Dominical

D. Enrique Nieto Brackelmanns

Secretario no Consejero del Consejo de Administración

ANEXO I: INVERSIONES INMOBILIARIAS ADQUIRIDAS POR LA SOCIEDAD

Témpore Properties

Nombre Promoción	Provincia	Tipo de activo	Nº de viviendas	Fecha adquisición
ARGANDA DEL REY - DINAMARCA	MADRID	Edificio completo/Viviendas agrupadas	7	24/11/2017
ARGANDA DEL REY - ISLANDIA	MADRID	Edificio completo/Viviendas agrupadas	4	24/11/2017
GRANULAR - BARCELONA	BARCELONA	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
MANZANARES EL REAL - DEL RIO 9	MADRID	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
DAGANZO DE ARRIBA - ARANDANOS	MADRID	Edificio completo/Viviendas agrupadas	2	24/11/2017
DAGANZO DE ARRIBA - ATALAYA	MADRID	Edificio completo/Viviendas agrupadas	4	24/11/2017
DAGANZO DE ARRIBA - LAS LOMAS	MADRID	Edificio completo/Viviendas agrupadas	2	24/11/2017
GRANULAR - MADRID	MADRID	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
SANT FRUITOS DE BAGES - JOAN XXIII	BARCELONA	Edificio completo/Viviendas agrupadas	12	24/11/2017
SENTMENAT - JOHN LENNON	BARCELONA	Edificio completo/Viviendas agrupadas	7	24/11/2017
GRANULAR - TERRASSA	BARCELONA	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
VILAFRANCA DEL PENEDES - BALTA DE CELA	BARCELONA	Edificio completo/Viviendas agrupadas	1	24/11/2017
YEBES - MARIA MOLINER	GUADALAJARA	Edificio completo/Viviendas agrupadas	53	24/11/2017
MASSANASSA - TORRENTE	VALENCIA	Edificio completo/Viviendas agrupadas	3	24/11/2017 y 06/03/2020
SESEÑA - TIZIANO	TOLEDO	Edificio completo/Viviendas agrupadas	8	24/11/2017 y 24/07/2018
YEBES - SABINA	GUADALAJARA	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/07/2018
LOGROÑO - CONCEPCION ARENAL	LA RIOJA	Edificio completo/Viviendas agrupadas	38	04/12/2018
LOGROÑO - FUENMAYOR	LA RIOJA	Edificio completo/Viviendas agrupadas	14	04/12/2018
LOGROÑO - MARQUES DE LARIOS	LA RIOJA	Edificio completo/Viviendas agrupadas	14	04/12/2018

ANEXO I: INVERSIONES INMOBILIARIAS ADQUIRIDAS POR LA SOCIEDAD

Témpore Properties

MADRID - ALBINO HERNANDEZ LAZARO	MADRID	Edificio completo/Viviendas agrupadas	2	04/12/2018
MURCIA - NUEVA CONDOMINA	MURCIA	Edificio completo/Viviendas agrupadas	129	04/12/2018
LOGROÑO - SIERRA 12-20	LA RIOJA	Edificio completo/Viviendas agrupadas	6	04/12/2018 y 06/03/2020
TARRAGONA - PARE AGUSTI ALTISENT	TARRAGONA	Edificio completo/Viviendas agrupadas	18	04/12/2018 y 06/03/2020
CASTELLON - HONORI GARCIA	CASTELLÓN	Edificio completo/Viviendas agrupadas	78	27/02/2020 y 06/03/2020
ALMAZORA - VIRGEN DE GRACIA	CASTELLÓN	Edificio completo/Viviendas agrupadas	38	06/03/2020
ARROYO DE LA ENCOMIENDA - RAMON Y CAJAL	VALLADOLID	Edificio completo/Viviendas agrupadas	7	06/03/2020
LEGANES - AGUILA	MADRID	Edificio completo/Viviendas agrupadas	3	06/03/2020
MADRID - CALCIO	MADRID	Edificio completo/Viviendas agrupadas	4	06/03/2020
VILLAREAL - CORTES VALENCIANAS	CASTELLÓN	Edificio completo/Viviendas agrupadas	4	06/03/2020
ARROYO ENCOMIENDA - ARNALDO DE VILANOVA	VALLADOLID	Edificio completo/Viviendas agrupadas	3	29/04/2021
COLLADO VILLALBA - ISLA DE LOBEIRA	MADRID	Edificio completo/Viviendas agrupadas	1	29/04/2021
LOGROÑO - SIERRA 21-29	LA RIOJA	Edificio completo/Viviendas agrupadas	37	29/04/2021
VALENCIA - AVE MARIA	VALENCIA	Edificio completo/Viviendas agrupadas	1	29/04/2021