

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

Madrid, 31 de octubre de 2025

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020, HOME CAPITAL RENTALS, SOCIMI, S.A. (la “Sociedad” o “HOME CAPITAL”), por medio de la presente publica:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

1. Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
2. Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
3. Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 de la Sociedad.

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

Atentamente,

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

D. Borja J. Pérez Arauna

Presidente del Consejo de Administración

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de revisión de estados financieros
Intermedios consolidados del periodo de
6 meses terminado el 30 de junio de 2025



Informe de revisión de estados financieros intermedios consolidados

A los accionistas de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.:

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros intermedios consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2025, así como de sus resultados y 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 Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Maria Callejo Dosset

31 de octubre de 2025

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/23240

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es



**HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas explicativas	30/06/2025 (*)	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas explicativas	30/06/2025 (*)	31/12/2024
Inmovilizado intangible				Capital		6.003.025	6.003.025
Fondo de comercio de consolidación		1.455	1.606	Prima de emisión		36.550.341	37.771.247
Propiedad industrial		195	214	Reservas		113.015	(2.884)
		1.260	1.392	Reservas en Sociedades Consolidadas		(1.345.601)	609.823
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	64.971.800	65.215.285	Participaciones en patrimonio propias		(263.655)	(269.906)
Terrenos		32.275.255	32.275.255	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(998.905)	(998.867)
Construcciones		32.696.545	28.898.770	Resultado atribuible a la Sociedad Dominante		(322.717)	(785.829)
Construcciones en curso		-	4.041.260				
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 6	272.997	187.731	Total fondos propios	Nota 8	39.735.503	42.326.609
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		65.246.252	65.404.622	TOTAL PATRIMONIO NETO		39.735.503	42.326.609
				Deudas a largo plazo	Nota 9	26.587.280	25.406.056
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		897.719	733.842	Deuda con entidades de crédito		26.370.267	25.303.466
Cientes por ventas y prestación de servicios	Nota 6	520.488	412.685	Derivados	Nota 12.5	114.760	69.548
				Otros pasivos financieros		102.253	33.042
				TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		26.587.280	25.406.056
				Deudas a corto plazo	Nota 9	3.240.523	3.246.972
Deudores varios	Nota 6	33.739	36.478	Deuda con entidades de crédito		802.791	2.787.817
Otros créditos con Administraciones Públicas	Nota 10	343.492	284.679	Otros pasivos financieros		2.437.732	459.155
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 6	2.101.917	101.937	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		595.773	383.143
Periodificaciones a corto plazo		62.519	50.267	Acreeedores varios	Nota 9	172.720	189.209
				Otras deudas con Administraciones Públicas	Nota 10	212.091	6.146
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 7	1.850.672	5.072.112	Anticipo de clientes		210.962	187.788
Tesorería		1.850.672	5.072.112				
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		4.912.827	5.958.158	TOTAL PASIVO CORRIENTE		3.836.296	3.630.115
TOTAL ACTIVO		70.159.079	71.362.780	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		70.159.079	75.412.269

(*) Cifras no auditadas

Las notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros Intermedios consolidados.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

	Notas explicativas	30/06/2025 (*)	30/06/2024 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	1.922.017	1.354.321
Prestación de servicios		1.922.017	1.354.321
Gastos de personal	Nota 12.2	(74.352)	(50.278)
Sueldos, salarios y asimilados		(60.019)	(38.020)
Cargas sociales		(14.333)	(12.258)
Otros gastos de explotación	Nota 12.3	(1.187.409)	(993.215)
Servicios exteriores		(1.093.702)	(948.402)
Tributos		(93.707)	(44.813)
Amortización del inmovilizado	Notas 3.1 y 5	(505.080)	(387.431)
Otros resultados		(720)	(22.893)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		154.456	(99.496)
Ingresos financieros		31.461	40.158
Gastos financieros		(463.422)	(464.188)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 12.5	(45.212)	-
RESULTADO FINANCIERO	Nota 12.4	(477.173)	(424.030)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(322.717)	(523.526)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(322.717)	(523.526)
Impuesto sobre sociedades		-	-
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		(322.717)	(523.526)
Ganancia/Pérdida Básica y diluida por acción		(0,05)	(0,08)

(*) Cifras no auditadas

Las notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados.

HOME CAPITAL

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresado en euros)

A) ESTADO INTERMEDIO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	30/06/2025 (*)	30/06/2024 (*)
Resultado consolidado del ejercicio		(322.717)	(523.526)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		(322.717)	(523.526)

(*) Cifras no auditadas

Las notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados.



HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas	Acciones y participaciones propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad Dominante	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2023	6.003.025	40.636.269	207	(3.511.632)	(273.131)	(880.272)	4.002.860	45.977.326
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(785.829)	(785.829)
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	4.121.455	-	(118.595)	(4.002.860)	-
- Distribución del resultado	-	(2.865.022)	-	-	-	-	-	(2.865.022)
- Distribución de prima de emisión	-	-	(3.091)	-	3.225	-	-	134
- Operaciones con acciones propias (Nota 8)	-	-	(2.884)	609.823	(269.906)	(998.867)	(785.829)	42.326.609
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2024	6.003.025	37.771.247	(2.884)	609.823	(269.906)	(998.867)	(322.717)	(322.717)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	785.829	(1.052.670)
Operaciones con accionistas	-	-	116.963	(1.955.424)	-	(38)	-	(1.220.906)
- Distribución del resultado	-	(1.220.906)	-	-	-	-	-	-
- Distribución de prima de emisión	-	-	(1.064)	-	6.251	-	-	5.187
- Operaciones con acciones propias (Nota 8)	-	-	(1.064)	-	6.251	-	-	5.187
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2025 (*)	6.003.025	36.550.341	113.015	(1.345.601)	(263.655)	(998.905)	(322.717)	39.735.503

(*) Cifras no auditadas

Las notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados.

HOME CAPITAL

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Notas explicativas	30/06/2025 (*)	30/06/2024 (*)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(322.717)	(523.526)
Ajustes del resultado		982.253	811.461
Amortización del inmovilizado (+)	Nota 5	505.080	387.431
Gastos financieros (+)	Nota 12.4	463.422	464.188
Ingresos financieros (-)		(31.461)	(40.158)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+)		45.212	-
Cambios en el capital corriente		(2.320.874)	(3.549.311)
(Incremento)/Decremento en Deudores y otras cuentas a cobrar		(163.877)	(215.967)
(Incremento)/Decremento en Otros activos corrientes		(2.097.497)	4.968
Incremento/(Decremento) en Acreedores y otras cuentas a pagar		(16.302)	(2.487.416)
(Incremento)/Decremento en Otros pasivos corrientes		(43.198)	(850.896)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(385.620)	(366.377)
Pagos de intereses (-)		(417.081)	(406.535)
Cobro de intereses (+)		31.461	40.158
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.046.958)	(3.627.753)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones (-)		(261.444)	(1.800.883)
Inmovilizado intangible		-	(18)
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(261.444)	(1.800.865)
Cobros por desinversiones (+)		-	-
Inversiones inmobiliarias		-	-
Flujos de efectivo de actividades de inversión		(261.444)	(1.800.883)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		5.187	(10.123)
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	Nota 8	5.253	10.471
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	Nota 8	(66)	(20.594)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	3.251.953
Emisión de deudas con entidades de crédito (+)	Nota 9	-	3.251.953
Otras deudas (+)		-	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(918.225)	(3.629.887)
Deudas con entidades de crédito (-)	Nota 9	(918.225)	(3.629.887)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	(2.865.022)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(913.038)	(3.253.079)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(3.221.440)	(8.681.715)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		5.072.112	10.801.149
Efectivo o equivalentes al final del periodo		1.850.672	2.119.434

(*) Cifras no auditadas

Las notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados.

HOME CAPITAL

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Sociedad Dominante

Home Capital Rentals SOCIMI S.A., en adelante la Sociedad Dominante, se constituyó como Sociedad Limitada y bajo la denominación social Espiropy, S.L., en Madrid, el 6 de noviembre de 2017, por un periodo de tiempo indefinido.

Asimismo, se acordó modificar el objeto social, pasando a ser el mismo la adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades residentes o 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 citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Ley SOCIMIs") y la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Con fecha del 15 de septiembre del 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó por unanimidad modificar el domicilio social a la calle María de Molina número 1, 5º derecha, en Madrid.

El 11 de abril de 2018, el entonces Socio Único de Espiropy, S.L., solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

Con fecha del 21 de noviembre de 2019, mediante acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se acordó por unanimidad la transformación de la Sociedad a una Sociedad Anónima, conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, conservando la sociedad su personalidad jurídica, y se adoptaron una serie de acuerdos de aumento de capital social.

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), al encontrarse participada por una sociedad que se encuentra acogida al mencionado régimen SOCIMI.

La totalidad de las acciones de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 20 de marzo de 2020 en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), actualmente conocido como BME Growth.

Régimen de SOCIMI

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
 - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances trimestrales del ejercicio, pudiéndose optar, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual

HOME**CAPITAL**

se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

Este porcentaje se calculará sobre estados financieros consolidados en el caso de que la sociedad pertenezca a un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales intermedias 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.

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el período impositivo deben proceder de: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo al que pertenece.

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

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A 30 de junio de 2025, las acciones del Grupo cotizan en el BME Growth.
4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en las cuentas anuales consolidadas la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

A 30 de junio de 2025, el Grupo cumple con los requisitos de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El artículo 3.2 de la Ley exige que, al menos el 80% 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, deberá provenir de rentas derivadas del arrendamiento.

HOMECAPITAL

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad Dominante 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 dominante 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.

Las Cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2024, fueron formuladas por los Administradores, en su reunión del Consejo de Administración celebrado el día 31 de marzo de 2025 y aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas el 30 de junio de 2025 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Los estados financieros intermedios consolidados se presentan en euros, al ser ésta la moneda del entorno económico en el que opera el Grupo. En la actualidad el Grupo no realiza operaciones en el extranjero ni en una moneda diferente al euro.

1.2 Sociedades dependientes

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las Sociedades Dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la Sociedad.

La participación de los accionistas o socios minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las Sociedades Dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Socios Externos" dentro del epígrafe "Patrimonio Neto" del balance intermedio consolidado y en "Resultado atribuido a los Socios Externos" dentro de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada, respectivamente.

La información relacionada con las Sociedades Dependientes en los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

30 de junio de 2025:

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Euros						
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros	
				Explotación	Neto			Coste	Deterioro
Beuste Investment, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle María de Molina 1, 5º dcha., Madrid	100%	5.000	201.199	(114.009)	38.548.574	38.434.565	38.955.241	-
Edificio Apodaca 20, S.L.	Explotación en régimen de alquiler de un edificio situado en c/Apodaca, 20, Madrid / Calle María de Molina 1, 5º dcha., Madrid	100%	1.355.000	39.120	(117.558)	1.134.316	1.016.758	4.480.000	-
Total								43.435.241	-

(*) Datos no auditados

HOME CAPITAL

31 de diciembre de 2024:

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Euros						
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros	
				Explotación	Neto			Coste	Deterioro
Beuste Investment S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle María de Molina 1, 5º dcha., Madrid	100%	5.000	304.445	(289.552)	38.838.126	38.548.574	38.955.241	
Edificio Apodaca 20, S.L.	Explotación en régimen de alquiler de un edificio situado en c/Apodaca, 20, Madrid / Calle María de Molina 1, 5º dcha., Madrid	100%	1.355.000	(75.498)	(318.847)	815.469	1.134.316	4.480.000	
Total								43.435.241	

(*) Datos no auditados

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

2.1 Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios consolidados se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y por el Real Decreto 1/2021, y sus adaptaciones sectoriales.
- 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, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se han preparado a partir de los registros contables de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y de las Sociedades Dependientes e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con los criterios contables establecidos por el Grupo.

Estos estados financieros intermedios consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

HOME**CAPITAL**

2.3 Principios contables no obligatorios

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo ha formulado estos estados financieros intermedios consolidados en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios consolidados. No hay ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. El Grupo revisa sus estimaciones de forma continua.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2025 sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas futuras.

Las principales hipótesis asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a 30 de junio de 2025 han sido:

- La determinación de la vida útil del inmovilizado intangible y las inversiones inmobiliarias (Notas 3.1 y 3.2).
- La evaluación de las posibles pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible y las inversiones inmobiliarias. La Sociedad verifica si existen pérdidas de valor que puedan reducir el valor recuperable de los activos a un importe inferior al de su valor en libros (Notas 3.1 y 3.2).
- El cálculo de provisiones y contingencias por desembolsos que la Sociedad espera que serán necesarios para la llevar a cabo la liquidación de las obligaciones (Nota 3.6).
- En la Nota 4, se detalla el control de gestión del riesgo financiero realizado por el Grupo.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros intermedios correspondiente al primer semestre de 2025 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, mientras que el balance intermedio consolidado a esta fecha se compara con el presentado en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024.

2.6 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance intermedio consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, estos estados se presentan de forma agrupada, reuniéndose los análisis requeridos en las notas explicativas correspondientes de los estados financieros intermedios consolidados.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el periodo 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.

2.8 Empresa en funcionamiento

A 30 de junio de 2025, el Grupo ha obtenido unas pérdidas de 322.717 euros (pérdidas de 785.829 euros a 31 de diciembre de 2024). Adicionalmente, a 30 de junio de 2025 el Grupo presenta un

HOMECAPITAL

fondo de maniobra positivo por importe de 2.297.437 euros (fondo de maniobra positivo por importe de 2.328.042 euros a cierre de 2024).

Los Administradores de la Sociedad Dominante formulan los presentes estados financieros intermedios consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento, por considerar que los flujos procedentes de sus operaciones, junto con la tesorería disponible, son suficientes para hacer frente a las obligaciones a corto plazo del Grupo.

NOTA 3. NORMAS DE VALORACIÓN Y REGISTRO

Las principales normas de registro y valoración utilizados en la elaboración de estos estados financieros intermedios consolidados son los siguientes:

3.1 Inmovilizado intangible

3.1.1 Fondo de Comercio y combinaciones de negocio

La adquisición por parte de la Sociedad dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados consolidada.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. De otra

HOME CAPITAL

parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. Desde el 1 de enero de 2016, de acuerdo con la normativa aplicable, la vida útil del fondo de comercio se ha establecido en 10 años y su recuperación es lineal.

Además, al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro de valor de dichas unidades generadoras de efectivo, y, en caso de los haya, se someten a un test de deterioro conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el periodo necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este periodo se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

Si con posterioridad a la obtención del control se producen transacciones de venta o compra de participaciones de una subsidiaria sin pérdida del mismo, los impactos de estas transacciones sin cambio de control se contabilizan en patrimonio y no se modifica el importe del fondo de comercio de consolidación.

3.1.2 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas de deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años. Durante los primeros seis meses del año 2025 se ha registrado en concepto de amortización del inmovilizado intangible 132 euros.

3.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

Los activos recibidos por aportaciones no dinerarias se registran al valor razonable.

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

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados

HOME CAPITAL

por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. No existen costes financieros capitalizados.

El Grupo amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	10

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo 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. El Grupo encargó al 30 de junio de 2025 al experto independiente Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U., una valoración de sus activos para determinar los valores razonables de sus inversiones inmobiliarias. Dichas valoraciones fueron realizadas sobre el valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se utilizaron tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones fueron realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de los activos inmobiliarios consiste en la preparación de proyecciones a 10 años de los ingresos y los gastos de cada activo que serán objeto de actualización al cierre de cada ejercicio, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del último año se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año siguiente. Los valores de mercados así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación de la Sociedad, revisadas por el valorador, sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno como la tasa de descuento se definen de acuerdo a las inmobiliarias viviendas y a las condiciones del mercado institucional y de la razonabilidad del valor de mercado así obtenido se prueba en términos de ganancia inicial.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios por parte de la empresa de valoración fueron las siguientes:

	Rendimiento neto (Exit Yield)	Tasa de descuento
Viviendas corporativas	4,00%-4,50%	6,00%-6,50%

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

3.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios

HOME**CAPITAL**

inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del 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 del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

3.4 Instrumentos financieros

3.4.1 Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

HOME**CAPITAL**

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

3.4.2. Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen 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 por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

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

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

HOME CAPITAL

3.4.3. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los pasivos financieros que cumplan con alguna de las siguientes condiciones:

- a) Pasivos que se mantienen para negociar
- b) Aquellos designados irrevocablemente desde el momento del reconocimiento inicial para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, dado que:
 - Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o asimetría contable con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
 - Se gestiona un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilita información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.
- c) Pasivos financieros híbridos no segregables incluidos opcionalmente y de forma irrevocable.

Valoración inicial y posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, siendo éste el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial los pasivos financieros comprendidos en esta categoría se valoran a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de los bonos convertibles, el valor razonable del componente de pasivo se determina aplicando el tipo de interés para bonos no convertibles en similares. Este importe se contabiliza como un pasivo sobre la base del coste amortizado hasta su liquidación en el momento de su conversión o vencimiento. El resto de los ingresos obtenidos se asigna la opción de conversión que se reconoce en el patrimonio neto.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

3.5 Efectivos y otros medios líquidos equivalentes

El Grupo clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre están pendientes de vencimiento se incluyen en el balance consolidado incrementando el saldo de este epígrafe.

3.6 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en la formulación de los estados financieros intermedios consolidados, diferencia entre:

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

HOME**CAPITAL**

Los estados financieros intermedios consolidados recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sino que se informa sobre los mismos en los estados financieros intermedios consolidados, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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

3.7 Impuestos sobre beneficio

Régimen SOCIMI

Con fecha 11 de abril de 2018, y con efectos a partir del 1 de enero de 2018 la Sociedad Dominante y su Sociedad Dependiente comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la ley 16/2021 del 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

El incumplimiento del requisito de permanencia de los bienes inmuebles a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la ley implicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

3.8 Ingresos y gastos

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

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

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

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

HOME**CAPITAL**

los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Periodificaciones a corto plazo" del balance consolidado.

3.9 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial de 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.

No obstante a lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada económicamente la operación, en los estados financieros consolidados del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y sus dependientes, los estados financieros consolidados a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

3.10 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

NOTA 4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4.1 Gestión del riesgo financiero

El Grupo utiliza para la gestión de riesgos tanto la visión económica en la que se evalúa, a través de la revisión de los planes de negocio, la relación entre la exposición y el valor actual de los flujos de caja que arroja una inversión, como la visión contable, que permite evaluar el estado y la evolución de las distintas situaciones de riesgo.

Dicha política, aprobada por los órganos supervisores de la Sociedad Dominante, se establece atendiendo, en todo momento, a la total transparencia en relación con la información sobre los principales riesgos que afectan a la actividad del Grupo y los sistemas desarrollados para su control, al cumplimiento de la normativa y legislación vigente que resultan de aplicación, y a las mejores prácticas empresariales de control, gestión y supervisión de riesgos.

Las exposiciones generales o situaciones adversas en las que se pueden producir desviaciones negativas en los resultados o la evolución financiera del Grupo, y que por consiguiente generan riesgos que son objeto de gestión para mitigar el posible efecto de los mismos, son:

HOME**CAPITAL**

a) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

A 30 de junio de 2025, el Grupo presentaba un fondo de maniobra positivo por importe de 2.297.437 euros (fondo de maniobra positivo por importe de 2.328.042 euros a cierre de 2024).

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

b) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

c) Riesgo fiscal

El Grupo está acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La pérdida del régimen SOCIMI supondrá que el Grupo pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste el incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estaría obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El artículo 3.2 de la Ley exige que, al menos el 80% 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, deberá provenir de rentas derivadas del arrendamiento.

A 30 de junio de 2025 y al cierre del ejercicio 2024, los Administradores consideran que el Grupo cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

d) Riesgo de mercado

El Grupo tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que se desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

HOME**CAPITAL**

NOTA 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La composición y el movimiento de este epígrafe a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 se muestra a continuación:

A 30 de junio de 2025:

	Euros				Saldo al 30/06/2025
	Saldo al 31/12/2024	Adiciones / Dotaciones	Bajas	Traspasos	
Coste:					
Terrenos	32.275.255	-	-	-	32.275.255
Construcciones	32.176.565	136.358	-	-	32.312.923
Construcciones en curso y anticipos	4.041.260	125.086	-	-	4.166.346
Total Coste	68.493.080	261.444	-	-	68.754.524
Amortizaciones:					
Construcciones	(3.277.795)	(504.929)	-	-	(3.782.724)
Total Amortización	(3.277.795)	(504.929)	-	-	(3.782.724)
Total Valor Neto Contable	65.215.285	(243.485)	-	-	64.971.800

A 31 de diciembre de 2024:

	Euros				Saldo al 31/12/2024
	Saldo al 31/12/2023	Adiciones / Dotaciones	Bajas	Traspasos	
Coste:					
Terrenos	32.275.255	-	-	-	32.275.255
Construcciones	21.485.830	180.756	-	10.509.979	32.176.565
Construcciones en curso y anticipos	12.472.463	2.078.776	-	(10.509.979)	4.041.260
Total Coste	66.233.548	2.259.532	-	-	68.493.080
Amortizaciones:					
Construcciones	(2.398.732)	(879.063)	-	-	(3.277.795)
Total Amortización	(2.398.732)	(879.063)	-	-	(3.277.795)
Total Valor Neto Contable	63.834.816	1.380.469	-	-	65.215.285

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas en Madrid y Barcelona.

El Grupo no ha adquirido ningún activo durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025.

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 se han registrado altas correspondientes a obras de adaptación y mejoras de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

Los Administradores del Grupo consideran que a fecha 30 de junio de 2025 no hay indicios de deterioro en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias".

No se han capitalizado gastos financieros ni en el ejercicio 2024 ni en el periodo finalizado a 30 de junio de 2025.

HOME**CAPITAL**

Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de resultados se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Período de 6 meses terminado el	
	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos por arrendamientos	1.922.017	1.354.321
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(982.578)	(535.709)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(111.124)	(412.693)
	828.315	405.919

Bienes bajo arrendamiento operativo

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija, y vencerán en un período inferior a 1 año.

Seguros

Es política de Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2025 los Administradores del Grupo estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Procedimiento de valoración

El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes con capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las inversiones inmobiliarias objeto de la valoración.

Las valoraciones de los activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) con sede en Inglaterra.

El valor de mercado se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años, el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.), además de contrastar la información con comparables.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El método de capitalización de rentas consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La

HOME**CAPITAL**

rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

Por lo tanto, las variables claves del método de capitalización son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para el descuento de flujo de cajas de efectivo.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles.

	30/06/2025		31/12/2024	
	VNC	GAV (**)	VNC	GAV (*)
Total	64.971.800	88.292.000	65.215.285	84.639.000

(*) GAV obtenido de la valoración de un experto independiente a 31/12/2024

(**) GAV obtenido de la valoración de un experto independiente a 30/06/2025

NOTA 6. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el detalle de los activos financieros es el siguiente:

Concepto	Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	554.227	449.163
Clientes por ventas y prestación de servicios	520.488	412.685
Deudores varios	33.739	36.478
Inversiones financieras a corto plazo	2.101.917	101.937
Periodificaciones	62.519	50.267
Subtotal	2.718.663	601.367
Deterioro de créditos comerciales	-	-
Total	2.718.663	601.367

El epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" a 30 de junio de 2025 incluye un depósito bancario a corto plazo por importe de 2.000.000 euros. La fecha de contratación fue el 20 de enero de 2025, con vencimiento el 20 de julio de 2025 y un tipo de interés del 2,24% nominal anual.

NOTA 7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable, adicionalmente, no existen restricciones a su disponibilidad.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

	30/06/2025	31/12/2024
Tesorería	1.850.672	5.072.112
Total	1.850.672	5.072.112

HOME CAPITAL

NOTA 8. PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

Con fecha 16 de enero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó por unanimidad ejecutar y cerrar el aumento de capital de forma incompleta, quedando formalizada en escritura pública una ampliación de capital por importe de 32.822.171 euros (3.926.097 euros en concepto de capital social y 28.896.074 euros en concepto de prima de emisión), mediante la emisión de 3.926.097 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 7,36 euros por acción. En consecuencia, el capital social queda establecido en la cifra de 6.003.025 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

El detalle de capital de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2025 es el siguiente:

	Número de acciones	% Capital
Timón, S.A.	1.597.373	26,61%
Inmuebles Gil Comes, S.L.U.	1.196.173	19,93%
Resto de accionistas (115 accionistas)	3.176.830	52,92%
Autocartera	32.649	0,54%
Total	6.003.025	100%

El detalle de capital de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2024 era el siguiente:

	Número de acciones	% Capital
Timón, S.A.	1.597.373	26,61%
Inmuebles Gil Comes, S.L.U.	1.196.173	19,93%
Resto de accionistas (117 accionistas)	3.176.050	52,91%
Autocartera	33.429	0,56%
Total	6.003.025	100%

a) Acciones en patrimonio propias

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 30 de junio de 2025 representan el 0,54% del Capital Social de la Sociedad Dominante y totalizan 32.649 acciones, con un precio medio de adquisición de 7,58 euros por acción.

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 la Sociedad Dominante vendió 790 acciones a un precio medio de 6,63 euros y compró 10 acciones a un precio medio de 6,55 euros.

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2024 representaban el 0,56% del Capital Social de la Sociedad Dominante y totalizaban 33.429 acciones, con un precio medio de adquisición de 7,65 euros por acción.

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

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios a 30 de junio de 2025 por importe de 263.655 euros.

b) Reservas

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, 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 la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado

HOMECAPITAL

por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose por sociedades de los saldos de este epígrafe del balance intermedio consolidado a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Sociedad	30/06/2025	31/12/2024
Beuste Investment S.L.U.	(406.321)	1.152.649
Edificio Apodaca 20 S.L.	(939.280)	(542.826)
Total	(1.345.601)	609.823

c) Prima de emisión

Como se desarrolla en la Nota 16 siguiente, con fecha 16 de octubre de 2025, mediante junta general extraordinaria de accionistas, se aprobó (i) la revocación del acuerdo de aplicación del resultado de 2024 y del acuerdo de distribución de prima de emisión; ambos aprobados en la junta general ordinaria de accionistas celebrada el 30 de junio de 2025; y se aprobó (ii) con efecto retroactivo a 30 de junio de 2025, una nueva aplicación del resultado de 2024 y una distribución de prima de emisión por importe distinto al revocado.

De esta forma, se aprueba con efecto retroactivo a 30 de junio de 2025 que el resultado del ejercicio 2024 se aplique contra reserva legal (116.963 euros) y distribución de dividendos (1.052.670 euros) y a su vez, se aprueba la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.220.906 euros, esto es 0,21 euros por acción en circulación.

Los dividendos ordinarios derivados de la aplicación del resultado fueron pagados con fecha 24 de julio de 2025 y el pago a los accionistas relativo a la distribución de reservas con cargo a prima de emisión conforme al siguiente detalle: (i) 1.188.033 euros han sido abonados con fecha 24 de julio de 2025; (ii) y 32.873 euros se abonarán el 31 de octubre de 2025. Se han aplicado en tiempo y forma las retenciones derivadas de la distribución del dividendo ordinario.

NOTA 9. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle y clasificación de los pasivos financieros a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

	30/06/2025		
	Corto plazo	Largo plazo	Total
Pasivos financieros a coste amortizado			
Deudas con entidades de crédito	802.791	26.370.267	27.173.058
Otros pasivos financieros	2.437.732	102.253	2.539.985
Proveedores	172.720	-	172.720
Anticipo de clientes	210.962	-	210.962
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias			
Derivados (Nota 12.5)	-	114.760	114.760
Total Pasivos Financieros	3.624.205	26.587.280	30.211.485



31/12/2024			
	Corto plazo	Largo plazo	Total
Pasivos financieros a coste amortizado			
Deudas con entidades de crédito	2.787.817	25.303.466	28.091.283
Otros pasivos financieros	459.155	33.042	492.197
Proveedores	189.004	-	189.004
Anticipos de clientes	187.789	-	187.789
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias			
Derivados (Nota 12.5)	-	69.548	69.548
Total Pasivos Financieros	3.623.765	25.406.056	29.029.821

La dirección considera que la Sociedad será capaz de cumplir puntualmente todas las obligaciones contractuales derivadas de dichas deudas en adelante.

Préstamos con entidades de crédito

El detalle de préstamos a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

30 de junio 2025:

	Euros			
	Deudas con Entidades de Crédito			
	Límite	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Banco Sabadell, S.A.	5.500.000	5.062.931	230.124	5.293.055
Banco Sabadell, S.A.	1.500.000	1.409.152	68.136	1.477.288
Banco Sabadell, S.A.	3.350.000	3.203.256	33.513	3.236.769
Banco Sabadell, S.A.	5.750.000	5.313.297	240.184	5.553.481
Banco Santander, S.A.	3.700.000	3.598.250	60.125	3.658.375
Banco Santander, S.A.	3.900.000	3.792.750	63.375	3.856.125
Banco Santander, S.A.	4.200.000	4.067.700	68.250	4.135.950
Intereses devengados no pagados	-	-	45.696	45.696
Gastos de formalización	-	(77.070)	(7.740)	(84.810)
	27.900.000	26.370.267	801.663	27.171.929

31 de diciembre de 2024:

	Euros			
	Deudas con Entidades de Crédito			
	Límite	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Banco Sabadell, S.A.	5.500.000	5.178.568	227.836	5.406.404
Banco Sabadell, S.A.	2.400.000	-	2.044.288	2.044.288
Banco Sabadell, S.A.	3.350.000	3.220.013	33.529	3.253.542
Banco Sabadell, S.A.	5.750.000	5.433.989	237.893	5.671.882
Banco Santander, S.A.	4.200.000	4.103.400	65.100	4.168.500
Banco Santander, S.A.	3.700.000	3.626.000	60.125	3.686.125
Banco Santander, S.A.	3.900.000	3.822.000	78.000	3.900.000
Intereses devengados no pagados	-	-	47.050	47.050
Gastos de formalización	-	(80.504)	(6.004)	(86.508)
	28.800.000	25.303.466	2.787.817	28.091.283

HOME CAPITAL

El 16 de abril de 2018, Kerlycup, S.L.U. (sociedad absorbida) acordó un préstamo con garantía hipotecaria de 2.600.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2% anual para la adquisición del edificio de la calle Blasco de Garay 32, Madrid. La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establecía en 2019. En septiembre de 2018, el límite de este préstamo se amplió hasta los 3.700.000 euros y su nuevo vencimiento se fijó el 31 de agosto de 2024. El 30 de agosto de 2024 se firmó un nuevo préstamo con garantía hipotecaria sobre el mismo inmueble por importe de 3.700.000 euros, tipo de interés equivalente a Euribor + 1,5% y vencimiento en 2029.

El 28 de febrero de 2019, Schaffrin, S.L.U. (sociedad absorbida) acordó un préstamo con garantía hipotecaria de 2.000.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2,75% anual para la adquisición de los edificios de la calle Colomer 8, 10 y 12, Madrid. El 1 de marzo de 2022 la Sociedad modificó las condiciones financieras del préstamo ampliando el principal del préstamo a 5.500.000 con un periodo de carencia de amortización de capital de 30 meses naturales, plazo de duración de 270 meses, y un tipo de interés del 2,5% anual hasta la finalización del periodo de carencia y un tipo de interés del 2% anual durante los siguientes 5 años desde la finalización del periodo de carencia.

El 1 de agosto de 2019, Livron Investment, S.L.U. (sociedad absorbida) acordó un préstamo con garantía hipotecaria de 2.400.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2% anual para la adquisición del edificio de la calle Gignás 26, Barcelona. La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establece el 28 de febrero de 2025. El 5 de marzo de 2025 se firmó una modificación en la que se cancelaba parcialmente el préstamo y se establecía un nuevo valor nominal de 1.500.000 euros con un tipo de interés del 4% anual. La fecha de vencimiento se establece el 28 de febrero de 2030.

El 16 de enero de 2020, Beuste Investment, S.L.U. acordó un préstamo con garantía hipotecaria de 3.350.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2,5% anual para la adquisición del edificio de la calle Colomer 9, Madrid. La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establece el 28 de febrero de 2027.

El 18 de mayo de 2021, Beuste Investment, S.L.U. acordó un préstamo con garantía hipotecaria de 4.000.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2,35% anual sobre el inmueble de la calle General Margallo, 33, Madrid. La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establece el 11 de mayo de 2036. El 22 de diciembre de 2023, el Grupo procedió a amortizar anticipadamente el préstamo en su totalidad por un importe de 3.830.000 euros. El 30 de agosto de 2024 se firmó un nuevo préstamo con garantía hipotecaria sobre el mismo inmueble por importe de 3.900.000 euros, tipo de interés equivalente a Euribor + 1,5% y vencimiento en 2029.

El 30 de diciembre de 2021, Beuste Investment, S.L.U. acordó un préstamo con garantía hipotecaria de 3.600.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2,35% anual sobre el inmueble de la calle Pujades, 279, Barcelona. La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establece el 20 de abril de 2024. El 19 de abril de 2024, el Grupo procedió a amortizar anticipadamente el préstamo en su totalidad por un importe de 3.433.500 euros.

El 28 de febrero de 2022, Beuste Investment, S.L.U. acordó un préstamo con garantía hipotecaria de 5.750.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2,5% anual sobre el inmueble de la calle Farmacia, 12, Madrid. La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establece el 31 de agosto de 2044.

El 2 de diciembre de 2022, Edificio Apodaca 20, S.L. acordó un préstamo con garantía hipotecaria de 4.200.000 de valor nominal con una carencia de amortización de principal de 21 meses, plazo de duración de 5 años y un tipo de interés equivalente a Euribor + 2,45%.

Pólizas de crédito

El detalle de las pólizas de crédito a corto plazo a 30 de junio de 2025 es el siguiente:

Pólizas de crédito	Límite	Importe Dispuesto	Vencimiento	Tipo de interés
Bankinter	700.000	1.128	11/02/2026	Euribor 1 año + 1,8%
Total	700.000	1.128		

El detalle de las pólizas de crédito a corto plazo a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

HOMECAPITAL

Pólizas de crédito	Límite	Importe Dispuesto	Vencimiento	Tipo de interés
Bankinter	700.000	3.728	10/02/2025	Euribor 1 año + 1,8%
Total	700.000	3.728		

NOTA 10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	30/06/2025	31/12/2024
Hacienda pública deudora por IVA	272.379	216.504
Hacienda pública deudora por retenciones	3.345	407
Otros	67.768	67.768
Saldos deudores	343.492	284.679
Hacienda pública acreedora por IVA	4.248	2.883
Hacienda pública acreedora por retenciones IRPF	202.202	1.016
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	5.641	2.247
Saldos acreedores	212.091	6.146

10.1 Conciliación resultado consolidado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado consolidado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Resultado consolidado contable antes de impuestos	(322.717)	(785.829)
Diferencias permanentes:	-	-
Diferencias temporales:	-	-
Base imponible régimen tipo general	-	-
Base imponible contable SOCIMI	(322.717)	(785.829)
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	-	-
Total cuota	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-
Hacienda Pública acreedora (deudora) Impuesto sobre Sociedades	-	-

10.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos	(322.717)	(785.829)
Diferencias permanentes:	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	(322.717)	(785.829)
Resultado contable régimen general	-	-
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	-	-
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	-	-

HOME CAPITAL

10.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

A 30 de junio de 2025, la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde 2019 y, para el impuesto de sociedades, desde su constitución.

El Órgano de Administración de la Sociedad Dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios consolidados.

NOTA 11. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012

- a. No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- b. No existen en la Sociedad Dominante Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- c. Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen. Adicionalmente, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, el Grupo estará sometido a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Se han distribuido dividendos con cargo a beneficios:

- o Ejercicio 2024: por importe de 1.052.670 euros, según acta de la Junta General de 16 de octubre de 2025.
- d. En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.
- e. Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de esta Ley es la siguiente:

	Fecha adquisición
Beuste Investments, S.L.U.	Marzo de 2018
Edificio Apodaca 20, S.L.U.	Diciembre de 2021

La fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de esta Ley figuran incluidas en el punto f a continuación.

HOMECAPITAL

f. Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del Artículo 3 de esta Ley.

- El valor neto contable de los inmuebles que posee la sociedad participada Beuste Investment, S.L.U. a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Vivienda corporativa	Euros		Fecha de adquisición
	30/06/2025	31/12/2024	
	VNC	VNC	
Blasco de Garay, 32 (Madrid)	7.607.417	7.673.543	Abril de 2018
General Margallo, 33 (Madrid)	6.906.699	6.987.655	Julio de 2018
Gignàs, 26 (Barcelona)	4.234.337	4.233.479	Agosto de 2019
Colomer, 8-10-12 (Madrid)	9.431.145	9.333.320	Junio de 2028 y febrero de 2019
Colomer, 9 (Madrid)	7.019.026	7.062.621	Abril de 2018
Farmacia, 12 (Madrid)	10.425.235	10.434.140	Enero de 2020
Villarroel, 173bis (Barcelona)	4.994.248	5.027.865	Septiembre de 2021
Pujades, 279 (Barcelona)	7.037.730	7.062.943	Diciembre de 2021
Total	57.655.837	57.815.566	

A 30 de junio de 2025 el valor de mercado (GAV) obtenido de la valoración de estos activos por parte de un experto independiente ascendía a 77.240.000 euros (75.446.000 euros a 31 de diciembre de 2024).

- El valor neto contable de los inmuebles que posee la sociedad participada Edificio Apodaca 20, S.L. a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Vivienda corporativa	Euros	Euros
	VNC 30.06.2025	VNC 31.12.2024
Apodaca, 20 (Madrid)	7.315.963	7.399.719
Total	7.315.963	7.399.719

A 30 de junio de 2025 el valor de mercado (GAV) obtenido de la valoración de este activo por parte de un experto independiente ascendía a 11.052.000 euros (9.193.000 euros a 31 de diciembre de 2024).

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

En el periodo finalizado el 30 de junio de 2024 y al cierre del ejercicio 2024 no se han dispuesto de reservas.

NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación

La distribución del importe neto de la cifra de negocios a 30 de junio de 2025 y a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos por arrendamiento	1.922.017	1.354.321
Total importe neto de la cifra de negocios	1.922.017	1.354.321

HOME**CAPITAL**

12.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones al empleado que mantiene el Grupo a 30 de junio de 2025 y a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Sueldos, salarios y asimilados	60.019	38.020
Otras cargas sociales e impuestos	14.333	12.258
Total gastos de personal	74.352	50.278

12.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada del ejercicio a 30 de junio de 2025 y a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Arrendamientos y cánones	17.387	8.628
Reparaciones y mantenimiento	165.981	163.393
Servicios de profesionales independientes	745.170	643.631
Primas de seguros	36.360	22.497
Servicios bancarios y similares	3.253	1.638
Suministros	120.933	98.328
Otros servicios	4.618	10.287
Tributos	93.707	44.813
Total	1.187.409	993.215

Dentro del epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluye principalmente el gasto devengado por los servicios de gestión prestados por la Sociedad "Home Capital Management" (Nota 13.1). (2025: 423.427 euros y 2024: 389.917 euros).

12.4 Gastos financieros

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada del ejercicio a 30 de junio de 2025 y a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Intereses deuda entidades de crédito	463.422	464.188
Gastos financieros	463.422	464.188

12.5 Variación de valor razonable de instrumentos financieros

El detalle de este epígrafe se corresponde con la valoración de valor razonable de los derivados contratados el 30 de agosto de 2024 para la sociedad Beuste y el 2 de diciembre de 2022 para la sociedad Apodaca.

NOTA 13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

13.1 Operaciones y saldos con vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas a 30 de junio de 2025 y a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

HOME**CAPITAL**

A 30 de junio de 2025:

Operaciones con vinculadas	Euros			
	Ventas por prestación de servicios	Gastos por prestación de servicios	Ingresos financieros	Gastos financieros
Home Capital Management, S.L.	-	423.427	-	-
Total	-	423.427	-	-

A 30 de junio de 2024:

Operaciones con vinculadas	Euros			
	Ventas por prestación de servicios	Gastos por prestación de servicios	Ingresos financieros	Gastos financieros
Home Capital Management, S.L.	-	389.917	-	-
Total	-	389.917	-	-

Contrato de gestión

La Sociedad Gestora percibirá por la prestación de sus servicios desde el 1 de enero de 2020, una Comisión de Gestión por un importe equivalente al 1% del GAV de los inmuebles. Las partes podrán modificar la base del cálculo de la Comisión de Gestión una vez transcurridos tres años desde la incorporación de la sociedad al BME Growth (anteriormente, MAB).

A 30 de junio de 2025 se ha devengado un gasto por este concepto por importe de 423.427 euros (389.917 euros a 30 de junio de 2024), registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada.

Comisión Carried Interest (o comisión de Éxito)

La Sociedad Dominante abonará a la Sociedad Gestora una comisión de Éxito que se calculará teniendo en cuenta el importe total de las distribuciones, entendiéndose por tal la suma de la totalidad del importe bruto de los dividendos, distribuciones, recompras de acciones o participaciones o cualquier transacción de naturaleza similar que implique el pago a los accionistas de la Sociedad y sólo se devengará en caso de que la distribución en cuestión de que se trate exceda el denominado "Umbral".

Tendrá la consideración de "Umbral":

- el importe resultante de aplicar a la suma de los importes desembolsados por los accionistas de la Sociedad Dominante (sea en forma de nominal, prima, prestación accesoria o como aportación directa a las reservas de la Sociedad o cualquier otra forma) un interés compuesto del 5% desde el día en que se realizaran las correspondientes aportaciones (y, cuando se haya facilitado a dichos accionistas un periodo para realizar sus desembolsos, el último día de dicho periodo) hasta la fecha de cálculo de la Comisión de Éxito (que coincidirá con la fecha en que se acuerde la distribución, la "Fecha de la Distribución") y sobre la base de un año de 365 días; menos
- el importe resultante de aplicar al importe total de Distribuciones (sin tener en cuenta la Distribución concreta que motiva el cálculo del Umbral, en cada caso) un interés compuesto del cinco por ciento (5%) desde el día en que se realizaron las correspondientes Distribuciones hasta la Fecha de la Distribución, y sobre la base de un año de 365 días.

En caso de que, en la Fecha de Distribución, la Distribución de que se trate exceda el Umbral, entonces la Sociedad Gestora devengará una Comisión de Éxito igual al 15% del importe de la diferencia entre la Distribución y el Umbral.

A 30 de junio de 2025 no se ha devengado esta comisión por parte de la Sociedad Dominante.

HOME CAPITAL

13.2 Retribuciones al órgano de administración y a la Alta Dirección

No se han satisfecho retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A ni a 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección de la Sociedad Dominante ni a 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

La Sociedad ha satisfecho la cantidad de 16.925 euros, correspondiente a la prima del seguro de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo.

13.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del órgano de administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, al 30 de junio de 2025 y a la fecha del presente documento ningún Administrador ha comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad distinto a lo mencionado en el párrafo siguiente.

A los efectos oportunos se hace constar que el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, D. Borja Jesús Pérez Arauna, tiene vinculación con Home Capital Management S.L., sociedad con la que la Sociedad Dominante ha suscrito un Contrato de Gestión (Nota 13.1), ya que (i) D. Borja Jesús Pérez Arauna es Presidente del Consejo de Administración y del Comité de Inversión de Home Capital Management S.L., y (ii) tiene una participación del 100% en Corporación Borson, S.L., la cual ostenta una participación del 15,5% en el capital social de la Home Capital Management S.L.

NOTA 14. OTRA INFORMACIÓN

14.1 Personal

El número medio de empleados del Grupo a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	Número de Empleados	
	30/06/2025	31/12/2024
Consejeros	-	-
Alta Dirección	-	-
Resto empleados	2	2
Total	2	2

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

	30/06/2025		31/12/2024	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	-	-	-	-
Alta Dirección	-	-	-	-
Resto empleados	1	1	1	1
Total	1	1	1	1

El Grupo no dispone de personal empleado con discapacidad mayor o igual del 33% ni a 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

HOME**CAPITAL**

NOTA 15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en los presentes estados financieros intermedios consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

NOTA 16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 16 de octubre de 2025, mediante junta general extraordinaria de accionistas, se aprobó la revocación del reparto del resultado de 2024 y de la distribución de prima de emisión aprobado en la junta general ordinaria de accionistas celebrada el 30 de junio de 2025 y se aprobó con efecto retroactivo 30 de junio de 2025 un nuevo reparto del resultado de 2024 y distribución de prima de emisión.

De esta forma, se aprueba con efecto retroactivo a 30 de junio de 2025 que el resultado del ejercicio 2024 se aplique contra reserva legal (116.963 euros) y distribución de dividendos (1.052.670 euros) y a su vez, se aprueba la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.220.906 euros.

Los dividendos ordinarios derivados de la aplicación del resultado fueron pagados con fecha 24 de julio de 2025 y el pago a los accionistas relativo a la distribución de reservas con cargo a prima de emisión conforme al siguiente detalle: (i) 1.188.033 euros han sido abonados con fecha 24 de julio de 2025; (ii) y 32.873 euros se abonarán el 31 de octubre de 2025. Se han aplicado en tiempo y forma las retenciones derivadas de la distribución del dividendo ordinario.

Adicionalmente, con fecha 16 de octubre de 2025, mediante junta general extraordinaria de accionistas, se aprobó la modificación del artículo 14 de los Estatutos Sociales de la sociedad para ampliar la composición del Consejo de Administración a cuatro miembros, y nombrar a D. Jorge Maestro Bayarri miembro del Consejo de Administración.

HOME CAPITAL

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Formulación de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al período de 6 meses terminados el 30 de junio de 2025

El Consejo de Administración de la sociedad Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., en fecha 31 de octubre de 2025 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los estados financieros intermedios consolidados (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y Notas Explicativas) correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025, que se componen de las hojas adjuntas número 1 a la 33, firmadas todas ellas por el Secretario del Consejo en señal de identificación.

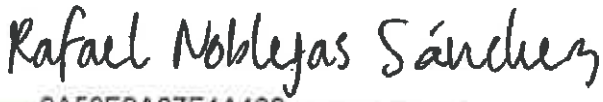
Madrid, 31 de octubre de 2025

DocuSigned by:

E3D3FE318FD2C4D2
D. Borja Jesús Pérez Arauna
Presidente

DocuSigned by:

06947BBD3F1D455...
D. Pedro Michelena Izquierdo
Consejero

Firmado por:

0A50E3A87F4A400...
D. Rafael Noblejas Sánchez-Migallón
Consejero

Firmado por:

D40F7AA5306F47F...
D. Jorge Maestro Bayarri
Consejero

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

ANEXO I

Balance intermedio al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

(Expresado en euros)

	30/06/2025 *	31/12/2024
ACTIVO		
Inmovilizado intangible	1.260	1.392
Aplicaciones informáticas	1.260	1.392
Inversiones en empresas del Grupo a l/p	43.435.241	43.435.241
Instrumentos de patrimonio	43.435.241	43.435.241
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	43.436.501	43.436.633
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.937	12.309
Otros créditos con Administraciones Públicas	8.937	12.309
Periodificaciones a c/p	21.304	12.759
Efectivo y otros activos equivalentes	175.232	244.304
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	205.472	269.371
TOTAL ACTIVO	43.641.973	43.706.004
	30/06/2025 *	31/12/2024
PATRIMONIO NETO	41.351.616	43.672.323
FONDOS PROPIOS	41.351.616	43.672.323
Capital escriturado	6.003.025	6.003.025
Prima de emisión	36.550.340	37.771.247
Reserva legal	113.015	(2.884)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(263.655)	(269.906)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(998.792)	(998.792)
Resultado del ejercicio	(52.318)	1.169.633
PASIVO CORRIENTE	2.290.357	33.681
Deudas a c/p	2.076.781	3.728
Deudas con entidades de crédito	1.127	3.728
Otros pasivos financieros	2.075.653	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	213.576	29.953
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	43.641.973	43.706.004

* Las cifras no han sido auditadas ni revisadas

ANEXO I

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente a los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y el 30 de junio de 2024:

(Expresado en euros)

	30/06/2025*	30/06/2024
Importe neto de la cifra de negocios	457.301	421.110
Prestación de servicios	457.301	421.110
Otros gastos de explotación	(504.200)	(464.226)
Servicios exteriores	(504.200)	(464.226)
Amortización del inmovilizado	(132)	(363)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(47.031)	(43.479)
Ingresos financieros	1.269.417	1.269.417
Por participaciones en instrumentos de patrimonio neto	-	1.269.417
Gastos financieros	(5.287)	(9.831)
Por deudas con terceros	(5.287)	(9.831)
RESULTADO FINANCIERO	(52.318)	1.259.586
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(52.318)	1.216.107
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(52.318)	1.216.107

* Las cifras no han sido auditadas ni revisadas