

En Madrid a 31 de octubre de 2025

IRG10 SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley 6/2023 de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (BME MTF Equity), sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "Circular 3/2020 del BME MTF Equity"), en sus redacciones vigentes, por medio de la presente, publica la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La Sociedad publica la siguiente información correspondiente al semestre terminado el 30 de junio de 2025.

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios resumidos consolidados referidos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.
- Estados financieros intermedios resumidos consolidados referidos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.
- Balance y Cuenta de Perdidas y Ganancias individuales de IRG10 SOCIMI, S.A. del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

Esta comunicación de Otra Información Relevante junto con la documentación que la acompaña que se publica en la página web del Mercado se encuentra también a disposición del público en la página web de la Sociedad (www.ibervalles.com).

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

Atentamente,

IRG10 SOCIMI, S.A.

D. Jesús Palencia Isidro

Secretario miembro del Consejo de Administración

IRG10 SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes

Informe de revisión

Estados Financieros Intermedios Resumidos

Consolidados correspondientes al periodo de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2025



Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

A los accionistas de IRG10 SOCIMI, S.A.:

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de IRG10 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 resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos 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 resumidos consolidados adjuntos no están preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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



IRG10 SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración 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.

Fernando Pindado Rubio

30 de octubre de 2025



IRG10 SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2025

**ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 DE IRG10 SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Nota

Balance intermedio resumido consolidado.

Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada.

Estado del resultado global intermedio resumido consolidado.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado.

Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

1. Actividad e información general.
2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.
3. Gestión del riesgo financiero.
4. Inmovilizado intangible.
5. Inmovilizado material.
6. Inversiones inmobiliarias.
7. Inversiones consolidadas por el método de la participación.
8. Análisis de instrumentos financieros.
9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.
10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
11. Capital, prima de emisión, acciones propias y ganancias por acción.
12. Débitos y partidas a pagar.
13. Ingresos y gastos.
14. Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal.
15. Provisiones y contingencias.
16. Información financiera por segmentos
17. Consejo de Administración y otras retribuciones.
18. Operaciones con partes vinculadas.
19. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y Ley 11/2021
20. Hechos posteriores.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

ACTIVO	Nota	30/06/2025	31/12/2024
Activo No Corriente		402.299	350.383
Inmovilizado Intangible	4	48	184
Inmovilizado material	5	318	674
Mobiliario		309	319
Equipos informáticos		9	31
Elementos de transporte		-	324
Inversiones inmobiliarias	6	343.811	312.882
Inversiones contab. por el método de la particip.	7	49.408	29.396
Inversiones financieras no corrientes	8	7.057	6.055
Fianzas y depósitos constituidos	8	1.304	839
Activos por impuestos diferidos	14	353	353
Activo corriente		33.094	24.406
Administraciones Públicas	14	13.734	3.169
Clientes y deudores varios	8, 9	1.777	2.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	17.583	19.237
TOTAL ACTIVO		435.393	374.789

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2025	31/12/2024
Patrimonio Neto		293.083	265.263
Patrimonio neto atribuible a la Soc. Dominante	11	274.316	249.041
Capital social		42.089	42.089
Prima de emisión		148.218	148.218
Acciones Propias		(53)	(49)
Dividendo a cuenta		-	(6.499)
Reservas y resultados de ejercicios anteriores		58.903	53.889
Valor razonable del derivado		-	43
Rdo. del ejercicio atribuib. a la Sociedad Dominante		25.158	11.349
Participaciones no dominantes	11	18.768	16.223
Pasivo no corriente		82.697	60.380
Deudas con entidades de crédito	8, 12	71.507	49.477
Fianzas y depósitos recibidos	8, 12	4.498	4.685
Pasivos por impuestos diferidos	14	6.693	6.218
Pasivo corriente		53.612	43.146
Deudas con entidades de crédito	8, 12	55.376	44.439
Proveedores y acreedores varios	8, 15	3.261	2.308
Administraciones Públicas	14	975	2.399
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		435.393	374.789

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresada en miles de euros)

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Importe neto de la cifra de negocios	13	5.328	7.263
Ingresos por arrendamientos		5.184	7.065
Ingresos por prestación de servicios		144	199
Var. del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5	26.916	1.577
Gastos de explotación		(4.051)	(4.521)
Gastos de Personal	13	(893)	(1.254)
Servicios exteriores	13	(2.677)	(2.100)
Tributos	13	(517)	(425)
Resultados por enajenación de activos y excepcionales	6	80	(707)
Dotación amortización	4, 5	(45)	(35)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		28.213	4.320
PARTICIPACIONES EN SOC. CONS. MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	7	920	885
RESULTADO FINANCIERO	7	—	—
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(953)	(1.066)
Ingresos financieros	13	1.051	1.131
Gastos financieros	13	(2.006)	(2.197)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		10.177	4.059
Impuesto de Sociedades	14	(474)	1.040
RESULTADO NETO CONSOLIDADO		27.703	5.099
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		25.158	4.467
Resultado atribuido a socios externos		2.545	632
Resultado básico por acción (Euros)		0,60	0,11
Resultado diluido por acción (Euros)		0,60	0,11

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO
CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresado en miles de euros)

A) ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Resultado Neto Consolidado		27.703	5.099
Ganancias / (Pérdidas) en la valoración de activos financieros con cambios en otro rdo. global del periodo	8	982	1.692
Efecto impositivo		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		982	1.692
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		28.685	6.792
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		26.140	6.160
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a socios externos		2.545	632

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

A) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresado en miles euros)

	Capital (Nota 11)	Prima de Emisión (Nota 11)	Ganancias acumuladas y Otras reservas (Nota 11)	Autocartera (Nota 11)	Rd.o del ejercicio	Variación del Valor Razonable del Derivado	Patrimonio neto atribuido a la Sociedad Dominante	Participac. no dominantes	TOTAL
VALOR INICIAL PERIODO DE SEIS MESES	42.089	158.034	39.943	(161)	2.091	237	242.314	15.220	257.534
Resultado neto consolidado	-	-	-	-	4.467	-	4.467	632	5.099
Otro resultado global del periodo	-	-	1.760	-	-	(68)	1.692	-	1.692
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	1.760	-	4.467	(68)	6.159	632	6.791
Distribución del resultado	-	-	2.091	-	(2.091)	-	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autocartera	-	-	-	9	-	-	9	-	9
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio	-	-	2.091	9	(2.091)	-	9	-	9
VALOR 30 DE JUNIO DE 2025	42.089	158.034	43.755	(52)	4.467	169	248.502	15.852	264.355
VALOR INICIAL PERIODO DE SEIS MESES	42.089	148.218	53.869	(43)	4.850	43	249.041	16.222	265.263
Resultado neto consolidado	-	-	-	-	25.158	-	25.158	2.545	27.703
Otro resultado global del periodo	-	-	1.026	-	-	(43)	982	-	982
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	1.026	-	25.158	(43)	26.140	2.545	28.685
Distribución del resultado	-	-	3.988	-	(4.850)	-	(862)	-	(862)
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autocartera	-	-	-	(4)	-	-	(4)	-	(4)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio	-	-	3.988	(4)	(4.850)	-	(866)	-	(866)
VALOR 30 DE JUNIO DE 2025	42.089	148.218	58.903	(53)	3.158	-	27.275	18.767	293.682

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

		30/06/2025	30/06/2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(11.426)	1.823
Resultado neto consolidado		29.783	1.099
Ajustes al resultado		(28.162)	(2.324)
- Dotación a la amortización	4, 5	45	35
- Variación en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	6	(26.936)	(1.577)
- Participación en rtdos. Sociedades Consol. Método Participación	7	(920)	(805)
- Gastos financieros	13	2.006	2.397
- Ingresos financieros	13	(1.051)	(1.131)
- Impuesto de Sociedades	14	474	(1.040)
Cambios en el Estado de Inversión		(12.748)	(354)
- Administraciones Públicas, cuentas a cobrar	14	(10.565)	(342)
- Administraciones Públicas, cuentas a pagar	14	(1.424)	185
- Clientes y deudores varios	9	222	(457)
- Proveedores y acreedores varios	12	(465)	728
- Otros activos y pasivos financieros corrientes	8	136	-
- Otros activos y pasivos financieros no corrientes	8	(653)	(1.069)
Cobros / (Pagos) Impuesto de Sociedades		-	-
- Cobros / (Pagos) Impuesto de Sociedades	14	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(21.695)	3.701
- Ventas de Inversiones inmobiliarias e inmovilizado	4, 5, 6	613	16.830
- Reformas de inmuebles y adquisición de inmovilizado	4, 5, 6	(3.212)	(10.731)
- Salida de caja neta en la adquisición de negocios	-	-	-
- Caja incorporada de sociedades dependientes adquiridas	-	-	-
- Adquisición de acciones propias	11	(4)	9
- Adquisición de participaciones sociedades Método Participación	7	(23.750)	(927)
- Enajenación de participaciones sociedades Método Participación	7	4.658	-
- Adquisición de participaciones en sociedades	8	-	(1.480)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		31.467	(11.626)
Instrumentos de patrimonio		(862)	-
- Ampliaciones de capital	-	-	-
- Pago de dividendos	-	(862)	-
Instrumentos de pasivo financiero		32.329	(11.626)
- Suscripción deudas con entidades de crédito	8	43.708	2.806
- Devolución deudas con entidades de crédito	8	(10.667)	(13.314)
- Cobro de intereses	13	1.051	1.131
- Pago de intereses	8	(1.764)	(2.249)
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		(1.655)	(6.101)
Efectivo y activos equivalentes al comienzo del ejercicio		19.237	28.124
Efectivo y activos equivalentes al final del ejercicio		17.583	22.022

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

IRG10 SOCIMI, S.A., en adelante la "Sociedad Dominante" o "IRG10", domiciliada desde el 26 de julio de 2019 en Alcobendas (Madrid), Avenida de Bruselas 7, y con C.I.F. número A-08186611, fue constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Embalajes Ligno, S.A." el 25 de septiembre de 1965, cambiando dicha denominación por "Ibervalles S.A." el día 18 de noviembre de 1986.

El 15 de julio de 1992 se transformó en sociedad de responsabilidad limitada, manteniendo dicha forma jurídica hasta el 20 de septiembre de 2019, fecha en la que se transformó nuevamente en sociedad anónima.

Con fecha 18 de mayo de 2022, la Sociedad Dominante al estar acogida a régimen SOCIMI, cambió su denominación por "Ibervalles SOCIMI S.A."

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas del Grupo en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por el Grupo.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

Las actividades integrantes del objeto social también pueden ser desarrolladas por el Grupo de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Es igualmente objeto de la Sociedad Dominante la gestión del grupo empresarial constituido por las sociedades participadas.

Las Sociedad Dominante es matriz de un grupo de sociedades desde la adquisición de 74,02% de las unidades de participación de Imotur, Fondo Fechado de Inversión Inmobiliario (en adelante IMOTUR), que se consolida por el método de integración global.

Con fecha 31 de enero de 2022 entró a formar parte del grupo de sociedades la sociedad VC Plaza de Castilla S.L.

En fecha 11 de septiembre de 2024 entró a formar parte del grupo la sociedad IRG10 Servicios Corporativos, S.L.

En fecha 3 de diciembre de 2024 la sociedad VC Plaza de Castilla, S.L. cambió su razón social a Ibervalles Hoteles, S.A.U.

En fecha 3 de diciembre de 2024 la sociedad IRG10 Servicios Corporativos, S.L. cambió su razón social a Ibervalles Flex Living, S.A.U.

En fecha 29 de abril de 2025 la sociedad dominante cambió su razón social a IRG10 Socimi, S.A.

El ámbito de actuación del Grupo en el ejercicio 2025 y 2024 se centra en España y Portugal.

Las cifras contenidas en los presentes estados intermedios resumidos consolidados están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

La moneda de presentación y funcional del Grupo es el "euro".

a) Régimen regulatorio

La Sociedad Dominante está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante comunicó con fecha 25 de septiembre de 2020 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMIs), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a esta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y otras posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte del Grupo de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo del Grupo deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aún cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

En este sentido, se cumplen todos los requisitos necesarios, por lo que no procede registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

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

2.1. Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia", y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

La preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

Las políticas contables adoptadas por el Grupo en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son uniformes con las de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 29 de octubre de 2025. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

2.2. Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2025 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

2.3. Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

- a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2025 (NIC 8.28):**



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

- NIIF 21 (Modificación) "Falta de convertibilidad"

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación (NIC 8.29):

- NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) "Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros"

Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

- NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) "Contratos relativos a electricidad dependiente de la naturaleza"

Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

- Mejoras anuales de las normas NIIF® de contabilidad, volumen 11

Las modificaciones aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2026. El propósito de las modificaciones es evitar posibles confusiones surgidas de inconsistencias de redacción en la normativa, abordando cambios en las siguientes normas:

- NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF";
- NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar";
- NIIF 9 "Instrumentos financieros";
- NIIF 10 "Estados financieros consolidados"; y
- NIC 7 "Estado de flujos de efectivo".

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

c) Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 18 "Presentación y desglose en los estados financieros"
- NIIF 19 "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses"
- NIIF 19 (Modificación) "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses"

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los estados financieros del Grupo.

2.4. Uso de estimaciones

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.



3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

(i) Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no opera en el ámbito internacional, a excepción de Portugal y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

(ii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables, referenciados al EURIBOR, exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

La Comisión Ejecutiva supervisa y aprueba la suscripción de préstamos para financiar las adquisiciones de los inmuebles, estableciendo niveles razonables de apalancamiento (loan to value), periodos de carencia solidarios con a las reformas iniciales requeridas, duraciones adecuadas de préstamos con ratios de cobertura del servicio de la deuda asumibles durante toda la vida del préstamo. Asimismo, se negocian condiciones de cancelación de préstamos flexibles para refinanciar la deuda en caso de mejora de las condiciones de mercado o cancelarla en caso de enajenación del activo.

El grupo modeliza de forma mensual proyecciones financieras de sus estados financieros con el objeto de simular cambios en distintas variables de mercado y financieras que permitan anticipar la gestión los riesgos asociados a sus variaciones.

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.

Aunque el Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, el Departamento Financiero del Grupo:

- Supervisa la incorporación de inquilinos a inmuebles, que deben aportar avales y/o garantías suficientes para su contratación, requiriendo la aprobación por la Comisión Ejecutiva cuando el riesgo es significativo (por importe y/o garantías aportadas).



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

- Negocia con carácter preferente los cobros mediante débito directo.
- Monitoriza mediante su sistema financiero la antigüedad de la deuda de clientes.
- Coloca las puntas de tesorería en instrumentos de deuda a corto plazo cuyos emisores tengan un rating superior a BB o similar, requiriendo aprobación de la Comisión Ejecutiva colocaciones con un rating inferior.

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

El Grupo gestiona su riesgo de liquidez manteniendo una disponibilidad adecuada de tesorería, para lo cual cuenta con una línea con un límite de 3 millones de euros para financiar sus necesidades de capital circulante, así como una línea de crédito puente para adquisición de inmuebles con límite de 62 millones de euros.

A 30 de junio de 2025, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por un importe de 26.519 miles de euros (31 de diciembre 2024 negativo 24.740 miles de euros), debido principalmente a la disposición de 36.466 miles de euros a 30 de junio de 2025 (26.534 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) de la cuenta de crédito puente de Caixa Bank, utilizada transitoriamente principalmente para la adquisición del activo de General Perón 27. La dirección del Grupo prevé cerrar la financiación definitiva de dicho inmueble en el corto plazo.

En todo caso, el Grupo cuenta con el apoyo de sus accionistas de cara a hacer frente a sus obligaciones futuras.

3.2 Gestión del riesgo de capital

El principal objetivo de la gestión de capital del Grupo es la remuneración adecuada de sus accionistas, manteniendo la estabilidad financiera a corto y largo plazo, y una adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto) al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	30/06/2025	31/12/2024
Deuda Financiera	126.883	93.916
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	274.316	249.041
Apalancamiento	46,3%	37,7%

Al 30 de junio de 2025 el apalancamiento ha aumentado a un 46,3% (37,7% a 31 de diciembre de 2024).



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

3.3 Estimación del valor razonable de activos financieros e inmobiliarios

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

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.
- Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

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

La tabla siguiente presenta los activos y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable:



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

30 de junio de 2025				Miles de euros
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	-	-	343.811	343.811
Inversiones contables por met. Participación (Nota 7)	-	-	49.408	49.408
Inversiones financieras no corrientes (Nota 8)	5.283	-	-	5.283
Inversiones financieras corrientes (Nota 8)	-	-	-	-
Total activos	5.283	-	393.219	398.502

30 de junio de 2025				
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	-	-	-	-
Total Pasivos	-	-	-	-

31 de diciembre de 2024				Miles de euros
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	-	-	312.882	312.882
Inversiones contables por met. Participación (Nota 7)	-	-	29.396	29.396
Inversiones financieras no corrientes (Nota 8)	4.284	-	-	4.284
Total activos	4.284	-	342.278	346.562

31 de diciembre de 2024				Miles de euros
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	-	-	-	-
Total Pasivos	-	-	-	-

4. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El inmovilizado intangible reflejado en Balance se corresponde con los costes activados de implantación del sistema operativo para la gestión administrativa y contable de la Sociedad, así como los costes asociados a la generación de marca.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

	Saldo a 01.01.2025	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 30.06.2025
Coste				
Aplicaciones Informáticas	213	-	(154)	59
Marca	9	-	-	9
	222	-	(154)	68
Amortización acumulada				
Amortización acumulada	(38)	(7)	25	(20)
	(38)	(7)	25	(20)
Total	184	(7)	(129)	48

	Saldo a 01.01.2024	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2024
Coste				
Aplicaciones Informáticas	127	86	-	213
Marca	9	-	-	9
	136	86	-	222
Amortización acumulada				
Amortización acumulada	(20)	(18)	-	(38)
	(20)	(18)	-	(38)
Total	117	68	-	184

5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inmovilizado material" es el siguiente:

	Saldo a 01.01.2025	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 30.06.2025
Coste				
Mobiliario	421	2	-	424
Equipos informáticos	43	3	(30)	16
Elementos de Transporte	451	-	(451)	0
	915	6	(481)	440
Amortización acumulada				
Mobiliario	(102)	(12)	-	(114)
Equipos informáticos	(12)	(1)	6	(7)
Elementos de Transporte	(127)	(18)	144	0
	(241)	(31)	150	(122)
Total	674	(25)	(331)	318



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

	Saldo a 01.01.2024	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2024
Coste				
Mobiliario	269	275	(124)	421
Equipos informáticos	30	12	-	43
Elementos de Transporte	323	141	(13)	451
	623	428	(136)	915
Amortización acumulada				
Mobiliario	(90)	(20)	8	(102)
Equipos informáticos	(8)	(4)	-	(12)
Elementos de Transporte	(80)	(49)	3	(127)
	(178)	(73)	11	(241)
Total	445	355	(126)	674

a) Pérdidas por deterioro

Ni durante el primer semestre del ejercicio 2025 ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados ni durante el primer semestre del ejercicio 2025 ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con inmuebles de naturaleza urbana destinados a la obtención de rentas.

Los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se presentan en Anexo II.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

Saldo 31/12/2023	304.821
Adquisiciones de Inmuebles	7.059
Reformas (Capex)	10.572
Variación del valor razonable	8.155
Bajas de Inmuebles	(17.724)
Saldo 31/12/2024	312.682
Reformas (Capex)	4.606
Variación del valor razonable	26.936
Bajas de Inmuebles	(1.122)
Otros efectos de bajas	509
Saldo 30/06/2025	343.811

“Reformas (Capex)” incluye el coste de las reformas y mejoras que se han llevado a cabo, principalmente, en los inmuebles de General Perón 27, Valdelacasa y Castellana 220, todos de Madrid, durante primer semestre de 2025.

El 29 de abril de 2025 se vendió a un tercero, el inmueble ubicado en Padre Damián, Madrid, por un precio de 1.084 miles de euros.

El Grupo financia parte de las adquisiciones de inmuebles mediante préstamos con garantía hipotecaria. Los inmuebles sobre los que el Grupo ha constituido hipotecas inmobiliarias se desglosan en esta Nota (e).

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos por arrendamientos	5.184	7.065
Gastos directos de explotación de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.615)	(1.853)
TOTAL	1.569	5.212



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

A cierre del primer semestre del ejercicio de 2025 y 2024, el capítulo "ingresos por arrendamientos" proviene exclusivamente de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (véase Nota 14).

El importe total de los cobros futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Cobros futuros mínimos	30/06/2025	30/06/2024
En un año	6.582	6.791
Entre uno y dos años	8.839	5.328
Entre dos y tres años	13.551	4.455
Entre tres y cuatro años	21.543	4.057
Entre cuatro y cinco años	29.419	2.815
Más de cinco años	202.413	22.171
TOTAL	282.346	45.617

El Grupo reconoce sus ingresos en función de las rentas de mercado y la duración estimada del alquiler de los inmuebles.

c) Seguros

El Grupo contrata todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

d) Obligaciones

El Grupo no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en la Nota.

e) Proceso de valoración

El valor razonable de los inmuebles a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes en dichas fechas, como queda definido en las normas de valoración publicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña duodécima edición de 2022.

Un detalle del coste de adquisición y valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo es como sigue:



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

	30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	236.512	343.811	235.729	312.882

Los expertos independientes han utilizado como método principal para la estimación del valor razonable el de la renta (descuento de flujos de caja), el cual ha sido, en su caso, contrastado con los métodos del mercado (comparación) y/o coste de reposición cuando la observación de las hipótesis no ha sido directa. En el caso de que las hipótesis para la estimación de los flujos de caja no fuesen directa o indirectamente observables con fiabilidad, se ha utilizado directamente el Método de la Comparación o el Método del Coste de Reposición.

Para el cálculo de dicho valor razonable en el Método de la Renta, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, consistentes con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

El valor razonable de cada inmueble, que ha sido estimado aplicando la metodología de descuento de flujos de caja, equivale a la suma de los siguientes componentes:

- Valor presente de los flujos de caja explícitos:
 - o Los flujos de caja se corresponden con las rentas por alquileres de los inmuebles derivadas de los contratos de alquiler actuales, netas de los gastos de explotación a cargo del Grupo.
 - o El periodo explícito equivale al periodo de comercialización del inmueble estimado de acuerdo con las fechas de vencimiento contratos de alquiler actuales y sus potenciales renovaciones.
- Valor presente del Valor de salida:
 - o El valor de salida se corresponde con el valor atribuido al activo en el último periodo de proyección.
 - o El valor atribuido al activo en el último periodo de proyección se estima aplicando el Método de Mercado, mediante la obtención del valor razonable de comparables ajustado con rentabilidades de mercado estimadas a la fecha de finalización del periodo explícito.

El modelo de valoración es consistente con los principios de la NIIF 13.

Para la estimación de los valores razonables de los inmuebles a 30 de junio de 2025, se han utilizado tasas de descuento comprendidas entre un 6,10% y un 9,25% (entre un 4,45% y un 9,25% a 31 de diciembre de 2024).

La variación de un +/- 0,25% en la tasa de descuento tiene los siguientes efectos sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor razonable de sus activos inmobiliarios:

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

30/06/2025	Tasa de descuento	
	0,25%	-0,25%
Impacto en activo	(7.204)	7.380
Impacto en Resultado antes de impuestos	(7.204)	7.380

31/12/2024	Tasa de descuento	
	0,25%	-0,25%
Impacto en activo	(4.763)	4.887
Impacto en Resultado antes de impuestos	(4.763)	4.887

Por otra parte, una variación del +/- 0,25% en la rentabilidad de mercado estimadas a la fecha de finalización del periodo explícito (exit yield) tendría el siguiente impacto en los valores razonables de los activos financieros del Grupo:

30/06/2025	Exit Yield	
	0,25%	-0,25%
Impacto en activo	(11.057)	10.044
Impacto en Resultado antes de impuestos	(11.057)	10.044

31/12/2024	Exit Yield	
	0,25%	-0,25%
Impacto en activo	(7.805)	8.591
Impacto en Resultado antes de impuestos	(7.805)	8.591

El Grupo deposita las fianzas recibidas de los contratos de alquiler de los activos financieros en el IVIMA o en el correspondiente organismo público de la Comunidad autónoma donde se ubique el activo (Nota 9).

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los inmuebles que se relacionan a continuación son garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito (véase Nota 9).



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

	Inmueble	Localización
1	Locales Francisco Suárez	Calle Francisco Suarez 2,Valladolid
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid
3	Edificio Avenida Bruselas	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid
4	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid
5	Edificio Valentín Beato	Calle Valentín Beato 22, Madrid
6	Edificio Josefa Valcárcel	Calle Josefa Valcárcel 24, Madrid
7	Edificio Alcalá	Calle Alcalá 506, Madrid
8	Hotel Via Castellana 220	Via Castellana 220, Madrid

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la Nota 3.3 anterior. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido realizado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración no observables en el mercado.

7. INVERSIONES CONSOLIDADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

A continuación, se desglosan las sociedades que el Grupo contabiliza por el método de la participación:

	Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)	ARD A44, S.L.
Actividad principal	Adquisición, venta y alquiler de viviendas	Adquisición, venta y alquiler de inmuebles
Nacionalidad	Española	Española
% de participación:		
31/12/2024	25,85%	0,00%
30/06/2025	26,51%	50,00%

El movimiento experimentado en el primer semestre de 2025 y en el ejercicio 2024 por las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

	Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)	ARD A44, S.L.
Saldo 31/12/2023	30.342	-
Adiciones del ejercicio	1.021	-
Dividendos recibidos con cargo a Prima de Emisión y Reducción de Valor	(2.822)	-
Nominal		
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	955	-
Saldo 31/12/2024	29.396	-
Adiciones del ejercicio		23.750
Dividendos recibidos con cargo a Prima de Emisión y Reducción de Valor	(4.658)	
Nominal		
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	920	
Saldo 30/06/2025	25.658	23.750

El 18 de junio de 2025 el grupo adquirió la cantidad de 237.500 participaciones en la sociedad ARD A44, S.L., por un valor de 23.750 miles de euros y que representan el 50% del capital social de dicha sociedad. El objeto social principal de ARD A44, S.L. es la inversión y explotación hotelera.

Durante el primer semestre de 2025, la sociedad Inversa Prime Socimi, S.A. ha efectuado tres devoluciones a los accionistas a través de la disminución del valor nominal de las acciones, el 21 de febrero 2025 por 2.431 miles de euros, el 26 de mayo de 2025 por 1.215 miles de euros y el 30 de junio de 2025 por 1.012 miles de euros.

8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, sin incluir el efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo, es el siguiente:



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE						
Activo	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		A coste	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Instrumentos de patrimonio neto	5.283	4.258	-	-	27	27
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	-
Créditos a otras entidades	-	-	1.748	1.770	-	-
Inversiones financieras no corrientes	5.283	4.258	1.748	1.770	27	27
Fianzas y depósitos constituidos	-	-	1.304	839	-	-
Total activos financieros no corrientes	5.283	4.258	3.051	2.609	27	27

ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE						
Activo	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		A coste	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Clientes y deudores varios (Nota 9)	-	-	1.777	2.000	-	-
Total activos financieros corriente	-	-	1.777	2.000	-	-

Las “Inversiones contabilizadas por el método de la participación” se desglosan en la Nota 7.

“Instrumentos de patrimonio neto” a largo plazo a valor razonable con cambios en otro resultado global incluye una participación del 1,34% en Millennium Hospitality Real Estate a 30 de junio de 2025 (1,34% a 31 de diciembre de 2024)

El movimiento de la inversión en acciones de Millennium Hospitality Real State Socimi, SA es el siguiente:

Millenium Hospitality RE Socimi	
Saldo 31/12/2023	-
Adiciones del ejercic	4.147
Variación en Valor Razonable Período	111
Saldo 31/12/2024	4.258
Adiciones del ejercic	-
Variación en Valor Razonable Período	1.026
Saldo 30/06/2025	5.283

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

“Instrumentos de patrimonio financiero, a coste”, incluye la participación en las siguientes sociedades:

	30/06/2025	31/12/2024
	Residences Touristiques Isly, S.A.	Residences Touristiques Isly, S.A.
% participación	100%	100%
Nacionalidad	Marroquí	Marroquí
Actividad principal	Promoción Inmobiliaria	Promoción Inmobiliaria
	30/06/2025	31/12/2024
Valor neto de la participación en libros	27	27
Capital	28	28
Resultados ejercicios anteriores	(2.079)	(2.079)
Resultado ejercicio	-	-
Patrimonio neto	(2.052)	(2.052)

(*) El tipo de cambio aplicado para las cuentas de Residences Touristiques Isly, S.A. es el de cierre de cada periodo.

“Instrumentos de patrimonio financiero, a coste amortizado”, incluye los saldos al cierre de créditos a las sociedades que se relacionan a continuación:

	30/06/2025	31/12/2024
Residences Touristiques Isly, S.A.	2.017	2.017
Deterioro cto. Residences Touristiques Isly, S.A.	(2.017)	(2.017)
Halewood Spain, SL	1.746	-
Otros	2	-
Total créditos a otras entidades	1.748	-

En el ejercicio 2020 el Grupo deterioró el crédito de Residences Touristiques Isly, S.A. (RTI) debido a la disminución del precio de mercado de los apartamentos terminados de la promoción inmobiliaria de dicha sociedad. Al 30 de junio de 2024 se habían vendido la totalidad de los inmuebles correspondientes a RTI.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

No se ha recibido el cobro del total del importe adeudado a falta de trámites administrativos (quitus), por lo que, al no tener certeza del importe del pago a recibir, se procede a mantener la provisión.

El importe de Halewood Spain se refiere al importe pendiente por cobrar de la venta del edificio Porto Pi 8, el cual vence el 9 de abril de 2027, según lo estipulado en el contrato de compraventa.

a.2) Pasivos financieros

El desglose de los saldos al cierre de los pasivos financieros del Grupo es como sigue:

PASIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE						
PASIVO	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Deudas con entidades de crédito	-	-	71.507	49.477	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	4.498	4.685	-	-
Total pasivos financieros no corrientes			76.005	54.162		

PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE						
PASIVO	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Deudas con entidades de crédito	-	-	55.376	44.439	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	-	-	-	-
Proveedores y acreedores varios (Nota 13)	-	-	3.261	2.308	-	-
Total pasivos financieros corrientes			58.637	46.747		

La Sociedad Dominante dispone de los siguientes contratos de financiación a largo plazo:

- Préstamo Hipotecario concedido en 2020 por importe inicial de 29.600 miles de euros que supone una reestructuración de la financiación de cinco inmuebles (2 inmuebles al 30 de junio de 2025) de la Sociedad por importe vivo al 30 de junio de 2025 de 11.167 miles de euros (11.552 miles de euros en 2024) con vencimiento el 01/07/2035 con un tipo de interés de mercado.
- Línea de Crédito de 62.000 miles de euros, otorgada en 2020 como línea de financiación puente para acometer nuevas inversiones con un tipo de interés de mercado. La renovación de la línea es anual con un límite de cuatro prorrogas. A 30 de junio de 2025 el saldo dispuesto de la línea asciende a 36.466 miles de euros (2024: 26.534 miles de euros) (ver nota 20).



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

- Línea de Crédito de 3 millones de euros, otorgada en 2020 para operativa diaria con un tipo de interés de mercado. A 30 de junio de 2025 no tenía saldo dispuesto (a 31 de diciembre de 2024 tenía un saldo dispuesto de 1.351 miles de euros).
- Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de Av. de Bruselas 7 concedido en 2019 por importe inicial de 12.000 miles de euros y con saldo vivo a 30 de junio de 2025 de 8.310 miles euros (8.718 miles de euros en 2024) con vencimiento en enero de 2031.
- Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de Independencia concedido por importe 1.500 miles de y con saldo vivo a 30 de junio de 2025 de 456 miles euros (456 miles de euros en 2024) con vencimiento noviembre de 2026.
- Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de Valentino Beato 22 concedido en 2021 por importe 4.000 miles de euros el primer tramo y un segundo tramo condicionado a la reforma del edificio de 900 miles de euros y con saldo vivo a 30 de junio de 2025 de 4.484 miles euros (2024: 4.635 miles de euros) con vencimiento octubre de 2036.
- Préstamo hipotecario por importe inicial de 20.300 miles de euros (Tramo A), dispuesto en su totalidad a 30 de junio de 2025 (y diciembre 2024) y 6.400 (Tramo B) miles de euros, dispuesto en su totalidad a 30 de junio de 2025, (y diciembre 2024) con vencimiento en julio de 2029 para la financiación de los inmuebles de Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506 formalizado en julio de 2022. Se empezará a amortizar capital en el año 2026.
- Línea de crédito otorgada en 2024 por 12.000 miles de euros, para operativa diaria con un tipo de interés de mercado. A 30 de junio de 2025 tenía un saldo dispuesto de 7.998 miles de euros (5.264 miles de euros a diciembre 2024). Esta línea está garantizada con el valor de cotización de 19.512.195 acciones de Inversa Prime Socimi, S.A., propiedad de la sociedad dominante.
- Línea de crédito de 9.000 miles de euros otorgada en abril de 2025 para operativa diaria con un tipo de interés de mercado. A 30 de junio de 2025 tenía un saldo dispuesto de 8.675 miles de euros.
- Préstamo hipotecario por importe inicial de 22.903 miles de euros (Tramo A), dispuesto en su totalidad a 30 de junio de 2025 y 9.097 miles de euros (Tramo B), del cual no se ha dispuesto nada a 30 de junio de 2025. Este préstamo fue formalizado el 15 de mayo de 2025 con vencimiento mayo de 2032 para la financiación del inmueble ubicado en Castellana 220. Se empezará a amortizar capital en el año 2027.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

El préstamo hipotecario asociado a los inmuebles de Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506 y el préstamo hipotecario asociado al inmueble Castellana 220, están sujetos al cumplimiento de los ratios financieros, Loan to Value (LTV) y Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD), los cuales son habituales en el sector en el que opera el Grupo y se calculan anualmente al cierre del ejercicio. Este último comenzará a monitorizarse a partir de la fecha de entrada en explotación de ambos inmuebles, una vez finalizadas sus reformas.

Al 30 de junio de 2025 el grupo cumplía con los valores requeridos por el banco.

Todos los préstamos y líneas de crédito del Grupo tienen un tipo interés de referencia variable (Euribor) más un diferencial fijo que oscila entre el 1,0% y 1,6% anual.

La Sociedad Ibervalles Hoteles, S.L. disponía de un leasing inmobiliario, el cual ha sido pagado en su totalidad a 30 de junio de 2025 (pendiente 8.359 miles a 31 de diciembre de 2024).

El epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos” del balance consolidado recoge, fundamentalmente, las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias.

b) Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

b.1) Activos financieros:

Activos financieros	Del 01/07/25 al 30/06/26	Del 01/07/26 al 30/06/27	Del 01/07/27 al 30/06/28	Del 01/07/28 al 30/06/29	Del 01/07/29 al 30/06/30	Años Posterior	Total
	30/06/2025						
Inversiones en empresas del grupo y asociadas							
Créditos empresas del grupo	16	16	-	16	16	16	16
Instrumentos de Patrimonio	16	16	-	-	16	5.310	5.310
Fianzas y depósitos constituidos	16	16	-	16	16	1.304	1.304
Inversiones Financieras							
Otros activos financieros	16	16	16	-	16	16	16
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.777	1.748	1.748	1.748	1.748	1.748	3.525
TOTAL	1.777	1.748	1.748	1.748	1.748	1.748	1.748

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

Activos financieros	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	Años Posteriores	Total
31/12/2024							
Inversiones en empresas del grupo y asociadas							
Créditos empresas del grupo	-	-	-	-	-	-	-
Instrumentos de Patrimonio	-	-	-	-	-	27	27
Fianzas y depósitos constituidos	-	-	-	-	-	839	839
Inversiones Financieras							
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	4.258	4.258
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.000	-	1.746	-	-	25	3.770
TOTAL	2.000	-	1.746	-	-	5.148	0.893

b.2) Pasivos financieros

Pasivos financieros	Del 01/07/25 al 30/06/26	Del 01/07/26 al 30/06/27	Del 01/07/27 al 30/06/28	Del 01/07/28 al 30/06/29	Del 01/07/29 al 30/06/30	Años Posteriores	Total
30/06/2025							
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	55.376	3.919	4.518	4.750	24.601	33.719	126.883
Fianzas y Depósitos Constituidos							
Fianzas y Depósitos Recibidos	-	-	-	-	-	4.498	4.498
Acreedores comerciales							
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	3.261	-	-	-	-	-	3.261
TOTAL	58.637	3.919	4.518	4.750	24.601	38.217	134.642

Pasivos financieros	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	Años Posteriores	Total
31/12/2024							
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	44.439	3.566	3.539	3.778	24.540	14.054	93.916
Fianzas y Depósitos Constituidos							
Fianzas y Depósitos Recibidos	-	-	-	-	-	4.685	4.685
Acreedores comerciales							
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	2.308	-	-	-	-	-	2.308
TOTAL	46.746	3.566	3.539	3.778	24.540	18.739	100.000

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

Los importes registrados en "Clientes y Otros Deudores" incluyen, principalmente, rentas pendientes de cobro en el curso normal del negocio.

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. La Sociedad no ha reclasificado



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

ningún activo financiero a coste amortizado en vez de a su valor razonable durante el ejercicio.

El importe registrado bajo el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto" del balance a 30 de junio de 2025 y a diciembre 2024 recoge el importe de la inversión a valor razonable en Millennium Hospitality Real Estate Socimi, S.A.

Bajo el epígrafe créditos a largo plazo a empresas del grupo y asociadas se recoge un préstamo a largo plazo a la Sociedad Residences Touristiques Isly, S.A., el cual ha sido provisionado en su totalidad por cobro dudoso, a 30 de junio 2025 y 31 de diciembre de 2024.

El importe registrado bajo el epígrafe de Fianzas recoge las fianzas asociadas a los contratos de alquiler depositadas en los organismos públicos correspondientes.

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge los saldos de las cuentas corrientes del Grupo y de otros activos líquidos equivalentes, los cuales devengan tipos de interés de mercado.

A cierre del primer semestre de 2025 el saldo de tesorería en bancos y caja asciende a 17.583 miles de euros (19.237 al 31 de diciembre de 2024 de los cuales, 11.833 miles de euros estaban colocados en pagarés con vencimientos inferiores a tres meses emitidos por entidades españolas en el Mercado Alternativo de Renta Fija 'MARF'). El Grupo tenía limitada la disponibilidad de dicho depósito.

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

11. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN, ACCIONES PROPIAS Y GANANCIAS POR ACCIÓN

a) Capital social y prima de emisión:

Al 30 de junio de 2025, el capital social de la Sociedad Dominante es de 42.089 miles de euros y está representado por 42.089.313 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2024, el capital social de la Sociedad Dominante era también de 42.089 miles de euros.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

b) Acciones Propias:

A cierre del primer semestre de 2025 la Sociedad Dominante poseía acciones propias por importe de 53 miles de euros equivalentes a 10.088 acciones nominativas a un valor



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

de 5,24 euros/acción (49 miles de euros equivalentes a 9.509 acciones a 5,19 a 31 de diciembre de 2024)

Acciones propias	Nº acciones	Euros/1000	Valor Acciones
Saldo 1 de enero de 2024	11.363	61	5,39
Adquisiciones	1.730	11	6,18
Ventas	-3.584	-23	6,29
Saldo a 31 de diciembre de 2024	9.509	49	5,19
Adquisiciones	579	4	6,07
Ventas	-	-	-
Saldo a 30 de junio de 2025	10.088	53	5,24

c) Reservas y resultados de ejercicios anteriores no distribuidos

El detalle de las reservas del Grupo es como sigue:

Reservas	30/06/2025	31/12/2024
Reserva Legal	2.510	1.578
Reservas en sociedades consolidadas	16.613	15.779
Otras reservas de la Sociedad Dominante	39.780	30.034
Total reservas	58.903	47.391

La reserva legal se dota de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

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

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

Reservas en sociedades consolidadas	30/06/2025	31/12/2024
Imotur, Fondo Fechado de Inversión Inmobiliario fechado)	12.316	9.461
Ibervalles Hoteles, SL	4.044	6.321
Ibervalles Flex Living, SL	253	(3)
Total reservas en sociedades consolidadas	16.613	15.779

El 19 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante aprobó en Junta General Extraordinaria de Accionistas, el pago de dividendos a cuenta del resultado de 2024, por un importe de 6.499 miles de euros. Este dividendo se hizo efectivo el 31 de diciembre de 2024.

El 4 de junio de 2025 se hizo la distribución de la diferencia pendiente de repartir como dividendos correspondientes al ejercicio 2024, por un importe de 862k euros.

c) Valor neto de los activos por acción

El valor neto de los activos (NAV) por acción del Grupo al cierre del ejercicio se detalla a continuación:

NAV / Acción	30/06/2025	31/12/2024
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	274.316	249.041
Ajustes	-	-
NAV	274.316	249.041
Nº de acciones en circulación	42.079.225	42.079.804
NAV/Acción	6,52	5,92

d) Ganancias por acción

Resultado básico por acción:

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

Resultado Básico por Acción	30/06/2025	30/06/2024
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	25.158	4.467
Nº medio de acciones en circulación (acciones)	42.079.225	42.079.450
Resultado básico por acción	0,60	0,11

Resultado diluido por acción



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025.

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

Pasivos financieros a coste amortizado	30/06/2025	31/12/2024
Pasivo no corriente a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	71.507	49.477
Fianzas y depósitos recibidos	4.498	4.685
	76.005	54.162

Pasivos financieros a coste amortizado	30/06/2025	31/12/2024
Pasivo corriente a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	55.376	44.439
Proveedores y acreedores varios	3.261	2.308
	58.637	46.747

13. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

Ingresos por arrendamientos

La distribución geográfica de las rentas por arrendamientos del Grupo es como sigue:



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

	30/06/2025	%	30/06/2024	%
España	3.598	69,40%	5.702	80,71%
Portugal	1.586	30,60%	1.363	19,29%
TOTAL	5.184	100,00%	7.065	100,00%

Las condiciones de los contratos de alquiler suscritos por el Grupo, en términos de rentas y duración, son de mercado.

La totalidad de los ingresos por arrendamiento del Grupo corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 7.

Ingresos por prestación de servicios

Este capítulo incluye, principalmente, ingresos derivados de la asistencia a los Consejos de Administración en las sociedades en las que la Sociedad Dominante es administradora.

b) Gastos de Personal

A continuación, se desglosan los gastos de personal del Grupo:

	30/06/2025	30/06/2024
Sueldos y salarios	783	1.107
Seguridad social	111	147
TOTAL	893	1.254

A partir del 1 de agosto de 2023 la mayor parte del equipo de IRG10 Servicios Corporativos, S.L. fue traspasado a IRG10, donde tienen dedicación exclusiva a ésta y a las demás sociedades que componen el grupo.

El número medio de empleados y su distribución por sexos es como sigue:

	30/06/2025			30/06/2024		
	Hombres	Mujeres	TOTAL	Hombres	Mujeres	TOTAL
Directivos	3	1	3	4	1	5
Titulados superiores	3	3	6	3	6	9
Administrativos y otros	1	4	5	2	3	5
TOTAL	7	7	14	9	10	19

El 1 de mayo de 2025 se traspasaron 15 empleados a Ibervalles Capital Gestión, S.L. (relacionada fuera del perímetro de consolidación), 1 empleado a Ibervalles Hoteles, S.L. y 1 empleado a Ibervalles Flex Living, S.L., quedando en IRG10 2 empleados a 30 de junio de 2025.

El Grupo no tiene empleados con un grado de discapacidad superior al 33%.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

c) Servicios exteriores

A continuación, se desglosan los gastos de servicios exteriores:

	30/06/2025	30/06/2024
Arrendamientos	56	89
Mantenimiento	468	311
Gastos de comunidad	37	104
Servicios profesionales independientes	1.460	1.004
Primas de seguros	96	98
Suministros	250	206
Publicidad	127	101
Servicios diversos	182	186
TOTAL	2.677	2.100

d) Resultado Financiero

El resultado financiero del Grupo se desglosa como sigue:

RESULTADO FINANCIERO	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos financieros	1.051	1.131
Gastos financieros	(2.006)	(2.197)
	(955)	(1.066)

Los ingresos financieros del Grupo se desglosan como sigue:

Ingresos Financieros	30/06/2025	30/06/2024
Dividendos Inversa Prime	712	670
Beneficio Tenencia Deuda CP	264	394
Intereses sobre préstamos	-	-
Intereses cuenta corriente	75	67
TOTAL	1.051	1.131

Los gastos financieros del Grupo se desglosan como sigue:



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

Gastos Financieros	30/06/2025	30/06/2024
De préstamos hipotecarios y otras financiaciones	(1.920)	(2.119)
De avales emitidos	(3)	(3)
Otros gastos financieros	(83)	(75)
TOTAL	(2.006)	(2.197)

14. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) establece una serie de novedades. En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

A fecha de cierre del semestre de 2025, se encuentra pendiente de adquirir firmeza una liquidación por el concepto de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2.007. Con fecha 16 de marzo de 2.020, el Tribunal Económico Administrativo Central dictó resolución desestimatoria a la reclamación interpuesta contra el acta de inspección por el Impuesto y periodo citado. En forma y plazo se interpuso recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

El 22 febrero 2024, el Tribunal Superior de Justicia ha estimado parcialmente el recurso de IRG10 sobre la sentencia desfavorable del Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid (TEARM), acerca de la validez de la inscripción registral de la fusión por absorción de Ibersuán, S.L, a los efectos de la incorporación de sus bases imponibles negativas pendientes de compensación en el impuesto de sociedades de IRG10 (véase nota 17), Dicha estimación anula la resolución del TEARM y reconoce que:

La inscripción registral de la fusión de Ibersuán, S.L con IRG10 está suficientemente acreditada. La resolución no contempla el derecho de IRG10 a que se compruebe por el órgano competente de la AEAT, por el procedimiento de inspección o gestión que proceda, si IRG10 pudo acogerse al régimen fiscal especial de fusiones y adquisiciones.

Los Administradores de IRG10 estiman que las consecuencias del desenlace de esta sentencia no tendrían un impacto significativo en la situación patrimonial y financiera al cierre del primer semestre de 2025.

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

Deudas con las Administraciones Públicas	30/06/2025	31/12/2024
Deudores	13.734	3.169
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13.734	3.169
Acreedores	975	2.399
Otras deudas con las Administraciones Públicas	975	2.399

Los saldos deudores de administraciones públicas corresponden a IVA soportado pendiente de liquidación.

Los saldos acreedores corresponden a IVA repercutido pendiente de liquidación, retenciones de IRPF realizadas a personal y profesionales, así como las cuotas de la Seguridad Social retenidas a empleados.

Los saldos de Impuestos diferidos provienen de las operaciones de compra de Imotur fondo de Inversión en 2019, de compra de Ibervalles Hoteles, S.L. (anteriormente VC Plaza de Castilla, S.L.) y de las plusvalías latentes hasta el momento en que IRG10 Socimi, S.A. se transformó en SOCIMI.

15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes y contingencias

El Grupo no tiene presentados avales ni compromisos de compra de activos fijos. No ha concedido créditos ni anticipos ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones ni de seguros de vida con sus empleados y/o administradores.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

16. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

A 30 de junio 2025 el Grupo centra su actividad en los segmentos de explotación indicados en el siguiente cuadro y que se encuentran ubicados en territorio peninsular (Madrid, Valladolid y Lisboa). El plan estratégico del Grupo plantea la adquisición de negocios o inmuebles con características y mercados similares a los actuales.

BALANCE DE SITUACIÓN POR SEGMENTO AL 30 DE JUNIO DE 2025					
ACTIVO	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
Activos no corrientes	218.332	105.642	19.837	58.468	402.279
Inmovilizado Intangible	-	-	-	48	48
Inmovilizado material	-	-	-	318	318
Mobiliario	-	-	-	309	309
Equipos informáticos	-	-	-	9	9
Elementos de transporte	-	-	-	0	0
Inversiones inmobiliarias	218.332	105.642	19.837	-	343.811
Inversiones contab. por el método de la particip.	-	-	-	49.408	49.408
Inversiones financieras no corrientes	-	-	-	7.057	7.057
Fianzas y depósitos constituidos	-	-	-	1.304	1.304
Activos por impuestos diferidos	-	-	-	353	353
Activos corrientes	-	-	-	13.094	13.094
Inversiones financieras corrientes	-	-	-	-	-
Administraciones Públicas	-	-	-	13.734	13.734
Clientes y deudores varios	-	-	-	1.777	1.777
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-	17.583	17.583
TOTAL ACTIVO	218.332	105.642	19.837	91.582	435.393

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
Patrimonio neto	183.224	82.221	19.837	27.791	283.083
Patrimonio neto atribuible a la Soc. Dominante	144.467	82.221	19.837	27.791	274.316
Capital social Y Reservas	140.066	67.387	14.812	26.892	249.157
Rdo. del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	4.401	14.833	5.025	899	25.158
Participaciones no dominantes	18.768	-	-	-	18.768
Pasivo no corriente	12.183	22.421	-	6.893	41.497
Deudas con entidades de crédito	48.604	22.903	-	-	71.507
Fianzas y depósitos recibidos	3.979	518	-	-	4.498
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	6.693	6.693
Pasivo corriente	2.514	-	-	52.862	55.376
Deudas con entidades de crédito	2.514	-	-	52.862	55.376
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	-	-	-
Proveedores y acreedores varios	-	-	-	3.261	3.261
Administraciones Públicas	-	-	-	975	975
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	218.332	105.642	19.837	91.582	435.393

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS POR SEGMENTO PARA EL PERIODO DEL 01 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2025					
	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	5.159	25	-	144	5.328
Ingresos por arrendamientos	5.159	25	-	-	5.184
Ingresos por prestación de servicios	-	-	-	144	144
Var. del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6.721	15.040	5.175	-	26.936
Gastos de explotación	(3.763)	(172)	(150)	33	(4.051)
Gastos de Personal	(881)	(6)	(6)	-	(893)
Servicios exteriores	(2.388)	(146)	(144)	-	(2.677)
Otros gastos de explotación	-	-	-	-	-
Resultados por enajenación de activos y excepcionales	-	-	-	80	80
Dotación amortización	-	-	-	(45)	(45)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	8.319	14.892	5.025	177	28.213
PARTIC. EN OTROS EN SOC. CONS. MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	-	-	-	920	920
RESULTADO POR ENAJEN. DE PARTICIP. CONSOLID.	-	-	-	920	920
RESULTADO FINANCIERO	(1.172)	(60)	-	276	(956)
Ingresos financieros	-	-	-	1.051	1.051
Gastos financieros	(1.172)	(60)	-	(775)	(2.006)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	6.945	14.833	5.025	1.373	28.176
Impuesto de Sociedades	-	-	-	(474)	(474)
RESULTADO NETO CONSOLIDADO	6.945	14.833	5.025	899	27.703
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	4.401	14.833	5.025	899	25.158
Resultado atribuido a socios externos	2.545	-	-	-	2.545



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

BALANCE DE SITUACIÓN POR SEGMENTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024					
ACTIVO	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
Activo no corriente	253.378	46.086	13.249	37.810	350.523
Inmovilizado intangible	-	-	-	184	184
Inmovilizado material	-	-	-	674	674
Mobiliario	-	-	-	319	319
Equipos informáticos	-	-	-	31	31
Elementos de transporte	-	-	-	324	324
Inversiones inmobiliarias	252.389	46.086	13.249	1.158	312.882
Inversiones contab. por el método de la particip.	-	-	-	29.396	29.396
Inversiones financieras no corrientes	-	-	-	6.055	6.055
Fianzas y depósitos constituidos	839	-	-	-	839
Activos por impuestos diferidos	-	-	-	353	353
Activo corriente	1.086	914	-	22.408	24.418
Administraciones Públicas	-	-	-	3.169	3.169
Clientes y deudores varios	1.086	914	-	-	2.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-	19.237	19.237
TOTAL ACTIVO	254.314	47.000	13.249	60.226	374.789
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
Patrimonio Neto	157.339	38.123	13.249	35.291	244.002
Patrimonio neto atribuible a la Soc. Dominante	157.339	38.123	13.249	35.291	244.002
Capital social Y Reservas	144.028	38.829	12.710	37.087	232.654
Rdo. del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	13.311	(706)	539	(1.795)	11.349
Participaciones no dominantes	-	-	-	16.222	16.222
Deudas y pasivos	116.975	8.877	-	24.935	150.787
Deudas con entidades de crédito	49.477	-	-	-	49.477
Fianzas y depósitos recibidos	4.167	518	-	-	4.685
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	6.218	6.218
Deudas por pagar	45.233	8.359	-	2.499	56.091
Deudas con entidades de crédito	41.118	8.359	-	-	49.477
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	-	-	-
Proveedores y acreedores varios	2.213	-	-	95	2.308
Administraciones Públicas	-	-	-	2.399	2.399
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	254.314	47.000	13.249	60.226	374.789



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS POR SEGMENTO PARA EL PERIODO DEL 01 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2024					
	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	5.771	1.303	-	190	7.263
Ingresos por arrendamientos	5.762	1.303	-	-	7.065
Ingresos por prestación de servicios	9	-	-	190	199
Var. del valor razonable de las inversiones inmovil	5.050	(3.753)	281	-	1.577
Gastos de explotación	(1.736)	(80)	-	(2.705)	(4.521)
Gastos de Personal	-	-	-	(1.254)	(1.254)
Servicios exteriores	(1.334)	(59)	-	(706)	(2.100)
Tributos	(402)	(21)	-	(3)	(425)
Resultados por enajenación de activos y excepcionales	-	-	-	(707)	(707)
Dotación amortización	-	-	-	(35)	(35)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	9.085	(2.530)	281	(2.515)	4.320
PARTIC. EN RENTAS EN SOL. CONS. METODO DE LA PARTICIPACIÓN	-	-	-	805	805
RESULTADO POR ENAJ. DE PARTICIP. CONSOLID.	-	-	-	-	-
RESULTADO FINANCIERO	-	-	-	(1.066)	(1.066)
Ingresos financieros	-	-	-	1.131	1.131
Gastos financieros	-	-	-	(2.197)	(2.197)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	9.085	(2.530)	281	(2.776)	4.059
Impuesto de Sociedades	-	-	-	1.040	1.040
RESULTADO NETO CONSOLIDADO	9.085	(2.530)	281	(1.736)	5.099
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	8.453	(2.530)	281	(1.736)	4.467
Resultado atribuido a socios externos	632	-	-	-	632

17. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

En los periodos terminados a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 los miembros del Consejo de Administración que han ejercido como tal, han percibido remuneraciones por asistencia a los Consejos de Administración y Comisiones de Auditoría y Retribuciones por importe de 81 miles de euros y 311 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente el cargo de Presidente Ejecutivo y Consejeros Ejecutivos se encuentran remunerados en el período de enero a junio de 2025, por un importe total de 100 miles de euros (100 miles de euros a 30 de junio de 2024).

A fecha de cierre de 30 de junio de 2025 y del 31 de diciembre de 2024 no tienen concedidos anticipos o créditos.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los periodos terminados a 30 de junio de 2025 y del 31 de diciembre de 2024, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo constituidos por la Sociedad Dominante.

18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas realizadas por el Grupo durante el primer semestre del ejercicio 2025 y 2024 se han realizado en condiciones de mercado. El detalle de las operaciones con partes vinculadas de dichos ejercicios es el siguiente:

Ingresos y Gastos	30/06/2025		30/06/2024	
Partes Vinculadas	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Inversa Prime SOCIMI S.A	49	-	63	-
Norforest, S.L.	47	-	26	2
Ibervalles Capital Gestión, SL	-	388	-	-
Corporación Oudaloi, SL	-	66	-	-
Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L.	5	30	1	50
Finca La Rinconada S.L.	-	44	2	2
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	-	0	1	2
Total	101	530	93	56

Los servicios recibidos de Norforest, S.L. corresponden a reformas y rehabilitación de inmuebles propiedad de la Sociedad Dominante. Parte de dichos servicios se han capitalizado como mayor valor de inversiones inmobiliarias (ver Nota 6).

Los saldos al cierre del primer semestre del ejercicio 2025 y 2024 con partes vinculadas son los siguientes:

	30/06/2025	31/12/2024
Saldos de Activo con Partes Vinculadas	420	18
Créditos a largo plazo	-	-
Residences Turist Isly, S.A.*	-	-
Créditos a corto plazo	-	-
Cuentas y Deudores	420	18
Ibervalles Capital Gestión, SL	404	-
Inversa Prime SOCIMI S.A	16	13
Dehesa Cándalo SL	-	5
Saldos de Pasivo con Partes Vinculadas	33	12
Proveedores y Acreedores	33	12
Ibervalles Capital Gestión, SL	32	-
Finca La Rinconada SL	1	2
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	-	3
Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L.	-	7



IRGIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario y su posterior modificación en la Ley 16/2013 y la Ley 11/2021, se detalla a continuación la siguiente información:

1. 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, y por la Ley 11/2021 de 9 de julio.

Véase apartado siguiente

2. 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.

La Sociedad Dominante ha aplicado el régimen fiscal SOCIMI en 2020. Las reservas procedentes de dichos ejercicios son las siguientes:

	31/12/2024	Resultado del Ejercicio	Distribución del Resultado del ejercicio	Ingresos y Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	Compensación Pérdidas Años Anteriores	Movimientos contra Prima de Emisión	Dividendos	30/06/2025
Reservas Voluntarias anteriores al régimen Socimi	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados negativos anteriores al régimen Socimi	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal anterior al régimen Socimi	1.578	-	-	-	-	-	-	1.578
Reservas Voluntarias posteriores al régimen Socimi (régimen general)	2.770	-	-	-	-	-	-	2.770
Total a régimen general	4.348	(2.770)	-	-	-	-	-	4.348
Resultados negativos régimen Socimi	-	-	-	-	-	-	-	(2.770)
Reserva legal régimen Socimi	-	-	932	-	-	-	-	932
Reservas Voluntarias posteriores al régimen Socimi (tipo reducido 0%)	111	-	1.026	-	-	-	-	1.137
Reserva legal y voluntarias posteriores al régimen Socimi	1.111	-	1.958	-	-	-	-	3.069
Resultado del Ejercicio (régimen general)	1.701	(1.920)	(1.701)	-	-	-	-	(1.920)
Resultado del Ejercicio (tipo reducido 0%)	1.118	112	(257)	-	-	-	(1052)	112
Resultado del Ejercicio (tipo reducido 0%)	1.118	112	(257)	-	-	-	(1.052)	1.118

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

La Sociedad Dominante no ha generado resultado neto positivo en ninguno de los ejercicios en los que le ha resultado aplicable el régimen SOCIMI.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

Las Sociedad Dominante, única sociedad del Grupo acogida al régimen SOCIMI, no han distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento a dicho régimen fiscal.

5. Fecha del acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere los números 3 y 4 anteriores.

No aplicable, la sociedad dominante no ha repartido dividendos.

6. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.

	Inmueble	Localización	Tipo de inmueble	Fecha de adquisición
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2, Valladolid	Oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Oficinas	01/1994
3	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Oficinas	12/2018
4	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Oficinas	01/2008
5	Terreno Valdelacasa	Avenida del Monte Valdelatas 48, Alcobendas, Madrid	Living	09/2019
6	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	Oficinas	04/2004
7	Edificio VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Oficinas	09/2021
8	Alcalá 506	Calle Alcalá 506, Madrid	Oficinas	05/2022
9	Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24, Madrid	Oficinas	05/2022
10	Edificio Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18, Madrid	Oficinas	12/2022
11	Edificio General Perón 27	Calle General Perón 27, Madrid	Hoteles	11/2023
12	Terreno Rivas Vaciamadrid	Rivas Vaciamadrid, Madrid	Living	09/2024
13	Hotel Castellana 220	Paseo de la Castellana 220	Hoteles	01/2022

(*) Se indica fecha de compra inicial. Han existido adquisiciones posteriores de locales anexos/oficinas del edificio

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

Véase Anexo 1

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

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior junto con la participación en capital de las SOCIMIs, Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital SOCIMI S.A.) y Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI S.A.

A la fecha de formulación, la Sociedad Dominante cumple con este requisito.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

En los periodos finalizados a 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 no se ha dispuesto de reservas por parte de la Sociedad Dominante.

20. HECHOS POSTERIORES

Desde el 30 de junio de 2025 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se han producido hechos significativos que pueden tener un impacto relevante en los mismos.

La venta de 67.857 participaciones en ARDA44, S.L. por un valor de 100 Euros cada una (total 6.785 miles de euros), lo cual disminuye la participación de Ibervalles Hoteles, S.A. en dicha sociedad hasta un 35,71%, operación cobrada en su totalidad al 22 de septiembre de 2025.

En el mes de julio de 2025, parte de los accionistas han hecho un préstamo a IRG10 SOCIMI, S.A. por el importe de 20.000 miles de euros.

El día 6 de agosto de 2025 se hizo una escisión por los inmuebles de oficinas ubicados en España de IRG10 SOCIMI, S.A. a Ibervalles Oficinas, S.L., la cual también forma parte del perímetro de consolidación de IRG10 SOCIMI, S.A.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

ANEXO 1:

Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la ley 11/2009 de 26 de octubre (Ley SOCIMI)

Fechas de adquisición participación Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)							
Fecha de adquisición	Nº de títulos	Valor nominal	Nº de títulos	Valor nominal	Nº de títulos	Valor nominal	Nº de títulos
16/07/2020	2.000	03/01/2022	700	29/03/2023	50.000	17/01/2024	24.412
06/08/2020	1.000	04/01/2022	12.000	11/04/2023	50.000	22/01/2024	25.588
17/09/2020	4.465	05/01/2022	7.000	12/04/2023	46.000	24/01/2024	750
18/09/2020	4.386	06/01/2022	7.000	19/04/2023	5.000	25/01/2024	23.381
22/09/2020	30.399	07/01/2022	16.553	21/04/2023	5.000	26/01/2024	869
25/09/2020	12.735	10/01/2022	6.747	24/04/2023	16.000	08/02/2024	1.000
28/09/2020	4.465	18/01/2022	29.000	24/04/2023	2.000	09/02/2024	25.000
29/09/2020	4.386	20/01/2022	100.000	12/05/2023	4.000	22/03/2024	48.336
16/10/2020	4.390	20/01/2022	50.000	16/05/2023	5.000	22/03/2024	500
27/10/2020	4.390	21/01/2022	100.000	19/05/2023	1.000	17/04/2024	5.000
29/10/2020	7.754.418	24/01/2022	11.739	01/06/2023	2.000	19/04/2024	6.800
29/10/2020	1.750	25/01/2022	500	05/06/2023	3.000	19/04/2024	55.000
23/11/2020	100.000	31/01/2022	3.000	13/06/2023	50.000	19/04/2024	7.145
30/11/2020	200	02/02/2022	500	14/06/2023	8.750	19/04/2024	500
01/12/2020	1.000	02/02/2022	250	16/06/2023	10.185	25/04/2024	500
15/12/2020	1.200	04/02/2022	300	19/06/2023	6.065	25/04/2024	212.898
16/12/2020	200	07/02/2022	62.000	23/06/2023	2.000	16/05/2024	5.000
17/12/2020	1.000	08/02/2022	63.200	26/06/2023	10.500	16/05/2024	1.550
12/02/2021	200	11/02/2022	1.000	27/06/2023	1.500	16/05/2024	5.000
25/02/2021	308.549	15/02/2022	6.000	04/07/2023	20.000	16/05/2024	15.150
10/03/2021	15.535	16/02/2022	300	05/07/2023	10.000	16/05/2024	5.000
12/04/2021	4.386	18/03/2022	20.000	05/07/2023	1.000	16/05/2024	48.960
28/04/2021	69.852	21/03/2022	483	10/07/2023	1.500	16/05/2024	5.000
30/04/2021	14.019	21/03/2022	10.517	11/07/2023	1.500	29/05/2024	5.100
08/06/2021	64.599	22/03/2022	700	11/07/2023	2.000	03/06/2024	10.000
28/06/2021	39.256	22/03/2022	100	11/07/2023	2.000	03/06/2024	11.400
02/07/2021	25.000	23/03/2022	500	17/07/2023	3.000	04/06/2024	5.989
05/07/2021	92.431	24/03/2022	5.000	28/07/2023	804	05/06/2024	14.480
06/07/2021	220.000	28/03/2022	5.000	31/07/2023	13.293	06/06/2024	30.000
07/07/2021	789	28/03/2022	10.000	01/08/2023	1.600	06/06/2024	8.000
07/07/2021	3.000	30/03/2022	15.697	03/08/2023	2.800	07/06/2024	12.000
07/07/2021	6.884.800	06/04/2022	10.000	11/08/2023	16.000	11/06/2024	14.850
09/07/2021	47.800	11/04/2022	10.000	17/08/2023	15.503	13/06/2024	23.800
09/07/2021	150	13/04/2022	35.810	09/10/2023	368	14/06/2024	5.250
12/07/2021	32.760	14/04/2022	16.810	10/10/2023	35.600	17/06/2024	12.500
14/07/2021	33.312	21/04/2022	5.000	13/10/2023	25	18/06/2024	8.131
19/07/2021	14.646	26/04/2022	10.000	16/10/2023	14.007	18/06/2024	8.450
19/07/2021	18.338	27/04/2022	10.000	19/10/2023	7.000	25/06/2024	8.514
20/07/2021	20.354	28/04/2022	10.000	24/10/2023	20.000	25/06/2024	20.394
21/07/2021	100.000	29/04/2022	242	25/10/2023	67.000	01/07/2024	19.000
22/07/2021	40.000	02/05/2022	1.000	07/11/2023	35.779	03/07/2024	1.000
23/07/2021	774	03/05/2022	9.758	07/11/2023	50.000	05/07/2024	3.018
23/07/2021	10.000	04/05/2022	38.942	13/11/2023	4.000	08/07/2024	17.000
26/07/2021	27.066	05/05/2022	1.058	14/11/2023	10.221	09/07/2024	4.982
27/07/2021	5.836	17/06/2022	99.734	14/11/2023	20.000	11/07/2024	20.000



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

Fechas de adquisición participación Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)							
Fecha de adquisición	Nº de acciones	Expiración 2022	Primer pago	Segundo pago	Valor de emisión	Expiración 2024	Nº de acciones
27/07/2021	80.000	20/06/2022	1.500	22/11/2023	7.600	18/07/2024	1.617
28/07/2021	20.000	21/06/2022	20.000	23/11/2023	42.400		
28/07/2021	1.000	22/06/2022	1.500	24/11/2023	82.580		
29/07/2021	92.940	23/06/2022	500				
30/07/2021	59.960	29/06/2022	50.000				
02/08/2021	10.000	05/07/2022	20.000				
03/08/2021	11.000	07/07/2022	20.000				
04/08/2021	12.000	13/07/2022	2.556				
04/08/2021	400	14/07/2022	1.100				
05/08/2021	18.764	15/07/2022	500				
06/08/2021	2.500	18/07/2022	7.285				
06/08/2021	9.064	18/07/2022	844				
09/08/2021	829	19/07/2022	2.715				
12/08/2021	1.029	22/07/2022	985				
17/08/2021	1.000	25/07/2022	9.015				
18/08/2021	800	03/08/2022	3.781				
19/08/2021	5.000	08/08/2022	1.300				
20/08/2021	2.700	29/09/2022	1.800				
24/08/2021	8.588	29/09/2022	24.269				
25/08/2021	3.554	30/09/2022	7.400				
30/08/2021	3.666	05/10/2022	500				
31/08/2021	1.000	11/10/2022	500				
01/09/2021	10.530	13/10/2022	5.000				
02/09/2021	9.804	14/10/2022	100.000				
03/09/2021	15.000	14/10/2022	387.062				
14/09/2021	28.000	14/10/2022	10.000				
15/09/2021	15.200	14/10/2022	300.000				
16/09/2021	6.800	26/10/2022	600				
18/10/2021	5.600	28/10/2022	500				
21/10/2021	52.600	31/10/2022	1.500				
02/11/2021	21.468	02/11/2022	1.000				
04/11/2021	20.000	02/11/2022	200				
16/11/2021	5.224	03/11/2022	1.000				
17/11/2021	28.000	21/11/2022	10.000				
18/11/2021	11.000	21/11/2022	10.000				
19/11/2021	5.776	21/11/2022	3.375				
06/12/2021	27.637	25/11/2022	16.625				
10/12/2021	40.000	29/11/2022	10.000				
15/12/2021	1.000	06/12/2022	972				
20/12/2021	50.000	15/12/2022	9.028				
23/12/2021	2.030	22/12/2022	7.000				
27/12/2021	47.970						
28/12/2021	4.860						
28/12/2021	10.000						
30/12/2021	49.950						



IRGIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

Fechas de adquisición participación Árima Real Estate SOCIMI, S.A.							
Hasta 31 de Diciembre 2024	NT de euros	Expiración 2022	NT de euros	Expiración 2023	NT de euros	Expiración 2024	NT de euros
01/04/2020	3.000	25/02/2022	1.753	06/01/2023	9.409	29/01/2024	4.949
01/04/2020	263	02/03/2022	668	09/01/2023	597	31/01/2024	4.381
01/04/2020	2.000	04/03/2022	37	13/01/2023	35	02/02/2024	308
01/04/2020	2.000	18/08/2022	10.000	16/01/2023	25	05/02/2024	100
02/04/2020	286	12/09/2022	3	25/01/2023	9.940	08/02/2024	262
02/04/2020	2.000	15/09/2022	10			16/02/2024	3.817
02/04/2020	4.000	19/09/2022	9.987			16/02/2024	16.131
02/04/2020	1.500	27/12/2022	9.545			28/02/2024	2
03/04/2020	11.812	28/12/2022	10.455			28/02/2024	5.000
03/04/2020	2.000					28/02/2024	1000
03/04/2020	2.000					28/02/2024	5411
03/04/2020	14.782					29/02/2024	13543
03/04/2020	19					01/03/2024	44
06/04/2020	155					13/03/2024	5000
06/04/2020	3.000					13/03/2024	1721
06/04/2020	3.000					14/03/2024	4579
09/04/2020	8.000					14/03/2024	1200
09/04/2020	2.000					14/03/2024	1009
14/05/2020	80.000					14/03/2024	2500
20/05/2020	1.826					15/03/2024	800
21/05/2020	574					18/03/2024	8142
23/06/2020	564					19/03/2024	49
25/06/2020	7.840					20/03/2024	4798
25/06/2020	1.400					22/03/2024	5202
26/06/2020	1.332					25/03/2024	10000
30/06/2020	50.000					19/04/2024	6009
30/06/2020	80					26/04/2024	5813
07/07/2020	770					26/04/2024	10000
07/07/2020	1.800					29/04/2024	102
07/07/2020	105					30/04/2024	775
08/07/2020	46					02/05/2024	3310
13/07/2020	10.000					14/05/2024	6
14/07/2020	8.541						
16/07/2020	6.000						
20/07/2020	144						
20/07/2020	5.000						
21/07/2020	8.000						
21/07/2020	1.612						
22/07/2020	3.772						
22/07/2020	10.000						
23/07/2020	138						
27/07/2020	3.000						
31/07/2020	21						

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

Fechas de adquisición participación Árima Real Estate SOCIMI, S.A.						
Hasta 31 Enero 2021	797 mil euros	Enero 2022	797 mil euros	Marzo 2022	29 de junio	27 de julio 2022
04/08/2020	5					
06/08/2020	2.995					
06/08/2020	3.000					
06/08/2020	5.000					
07/08/2020	2.852					
07/08/2020	17.976					
10/08/2020	786					
07/09/2020	1.900					
11/09/2020	19					
14/09/2020	81					
16/09/2020	200					
16/09/2020	1.000					
24/09/2020	183.317					
29/09/2020	82					
29/09/2020	55.741					
30/09/2020	183					
01/10/2020	434					
01/10/2020	13.300					
02/10/2020	316					
02/10/2020	3.193					
05/10/2020	5.124					
05/10/2020	1.003					
07/10/2020	4.854					
09/10/2020	44					
12/10/2020	789					
13/10/2020	12					
14/10/2020	39.813					
27/10/2020	9.537					
28/10/2020	532					
28/10/2020	3.000					
28/10/2020	3.000					
29/10/2020	2.468					
29/10/2020	3.000					
02/11/2020	948					
11/11/2020	2.000					
11/11/2020	2.000					
11/11/2020	1.052					
09/12/2020	1.408					
09/12/2020	814					
09/12/2020	3.500					
10/12/2020	4.278					
11/12/2020	61					
04/01/2021	2.969					
06/01/2021	4.900					
07/01/2021	6.707					
08/01/2021	923					
11/01/2021	87					



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

Fechas de adquisición participación Millenium Hospitality SOCIMI, S.A.			
Ejercicio 2024	Nº de títulos	Ejercicio 2024	Nº de títulos
17/05/2024	1.474	30/10/2024	45.000
17/05/2024	15000	30/10/2024	15.000
20/05/2024	10.000	30/10/2024	15.000
20/05/2024	10.000	31/10/2024	62.060
20/05/2024	18000	31/10/2024	165.000
21/05/2024	55.974	01/11/2024	50.000
21/05/2024	20.526	01/11/2024	49.801
19/06/2024	94.590	04/11/2024	41.050
28/06/2024	26.738	05/11/2024	12.000
01/07/2024	18.913	05/11/2024	40.000
03/07/2024	25.000	05/11/2024	23.885
03/07/2024	33.150	05/11/2024	14.000
04/07/2024	2099	05/11/2024	40.000
05/07/2024	15000	05/11/2024	20.000
11/07/2024	11.036	06/11/2024	50.000
15/07/2024	25.000	06/11/2024	23.101
23/07/2024	5.000	06/11/2024	100.000
24/07/2024	50.000	11/11/2024	1.925
26/07/2024	25.000	11/11/2024	40.000
21/08/2024	30.000	11/11/2024	30.000
22/08/2024	20000	12/11/2024	2.860
28/10/2024	15000	13/11/2024	44.000
29/10/2024	10.000	14/11/2024	11
29/10/2024	13.000	14/11/2024	50.000
29/10/2024	10.000	10/12/2024	6.652
29/10/2024	10.000	13/12/2024	2.035
30/10/2024	40.000		



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

Anexo II Datos de los inmuebles propiedad del Grupo

- A 30 de junio de 2025:

Inmueble		Localización	Naturaleza	Uso	Fecha de adquisición
España					
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2, Valladolid	Urbana	Alquiler oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Urbana	Alquiler l. comercial	01/1994
3	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	12/2018
4	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	01/2008
5	Edificio VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	07/2021
6	Terreno Valdelacasa	Av. del Monte Valdelatas 48, Alcobendas, Madrid	Urbana	Terreno	09/2019
7	Alcala 506	Calle Alcalá 506	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
8	Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
9	Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18	Urbana	Alquiler oficinas	12/2022
10	General Perón 27	Calle General Perón 27	Urbana	Hoteles	11/2023
11	Hotel Via Castellana	Pº de la Castellana 218-220	Urbana	Hoteles	02/2022
12	Terreno Rivas Vaciamadrid	Rivas Vaciamadrid, Madrid	Urbana	Terreno	09/2024
Portugal					
13	Edificio AH50	Calle Alexandre Herculano 50, Lisboa	Urbana	Alquiler oficinas	11/2006

(*) Se indica fecha de compra inicial. Han existido adquisiciones posteriores de locales anexos/oficinas del edificio.

- A 31 de diciembre de 2024:

Inmueble		Localización	Naturaleza	Uso	Fecha de adquisición
ESPAÑA					
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2,Valladolid	Urbana	Alquiler oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Urbana	Alquiler l. comercial	01/1994
3	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	12/2018
4	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	01/2008
5	Edificio VB22	Calle Valentin Beato 22, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	07/2021
6	Terreno Valdelacasa	Av. del Monte Valdelatas 48, Alcobendas, Madrid	Urbana	Terreno	09/2019
7	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	Urbana	Alquiler vivienda	04/2004
8	Alcala 506	Calle Alcalá 506	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
9	Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
10	Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18	Urbana	Alquiler oficinas	12/2022
11	General Perón 27	Calle General Perón 27	Urbana	Alquiler oficinas	11/2023
12	Hotel Vía Castellana	Pº de la Castellana 218-220	Urbana	Hoteles	02/2022
13	Terreno Rivas Vaciamadrid	Rivas Vaciamadrid, Madrid	Urbana	Terreno	09/2024
PORTUGAL					
14	Edificio AH50	Calle Alexandre Herculano 50, Lisboa	Urbana	Alquiler oficinas	11/2006

(*) Se indica fecha de compra inicial. Han existido adquisiciones posteriores de locales anexos/oficinas del edificio.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

El Consejo de Administración de IRG10 SOCIMI, S.A. en fecha 29 de octubre de 2025 procede a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Diego Isidro Rincón
Presidente y Consejero

Dña. Mª Amelia Isidro Rincón
Vicepresidenta Y Consejera

D. Jose Miguel Isidro Rincón
Consejero

D. Jesús Palencia Isidro
Secretario y Consejero

D. Fernando Posadas Moyano
Consejero

Dña. Esther Mosquera Isidro
Consejera

Dña. Magali Balenzategui de Hoyos
Consejera

D. Fernando Sánchez- Girón González
Consejero

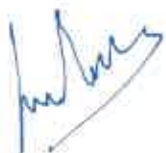
D. Fernando Isidro Rincón
Consejero

D. Enrique Isidro Rincón
Consejero



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025



D. Luis Escaño Román
Consejero



D. Ricardo de Guindos La Torre
Consejero



Dª. Beatriz Isidro Rincón
Consejera



D. Javier Isidro Mosquera
Consejero



Dª. Carolina Isidro Pinedo
Consejera



IRG10 SOCIMI, S.A.**BALANCE INTERMEDIO Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025****(Expresado en miles de euros)**

ACTIVO	30/06/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inmovilizado intangible	48	184
Inmovilizado material	318	674
Inversiones inmobiliarias	121.504	162.433
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	148.643	99.779
Instrumentos de patrimonio	129.697	96.500
Créditos a empresas	18.946	3.279
Deudores varios	-	23
Inversiones financieras a largo plazo	6.343	6.843
Activos por impuesto diferido	353	353
	277.209	270.290
ACTIVO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13.327	2.705
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	13.119	2.293
Deudores varios	-	140
Otros créditos con las Administraciones Públicas	209	271
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-
Créditos a empresas	-	-
Inversiones financieras a corto plazo	-	-
Periodificaciones a corto plazo	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.598	13.445
Tesorería	9.598	13.445
	22.926	16.150
TOTAL	300.135	286.440



IRG10 SOCIMI, S.A.**BALANCE INTERMEDIO Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025****(Expresado en miles de euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO		
Capital	42.089	42.089
Prima de emisión	148.218	148.218
Reservas	3.647	1.689
Acciones propias	(53)	(49)
Dividendo a cuenta	-	(6.499)
Resultados de ejercicios anteriores	-	-
Resultado del ejercicio	(1.808)	9.319
	<u>192.094</u>	<u>194.767</u>
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas a largo plazo	50.698	51.377
Deudas con entidades de crédito	48.908	49.527
Otros pasivos financieros a largo plazo	1.790	1.850
Pasivos por impuesto diferido	83	83
	<u>50.781</u>	<u>51.460</u>
PASIVO CORRIENTE		
Deudas a corto plazo	55.654	36.083
Deudas con entidades de crédito	55.654	36.079
Otros pasivos financieros	-	4
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.606	4.129
Proveedores	807	1.451
Acreedores varios	-	-
Personal	9	670
Otras deudas con las Administraciones Públicas	791	2.007
Periodificaciones a corto plazo	-	-
	<u>57.260</u>	<u>40.212</u>
TOTAL	300.135	286.440



IRG10 SOCIMI, S.A.**BALANCE INTERMEDIO Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025****(Expresado en miles de euros)**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	30/06/2025	30/06/2024
Importe neto de la cifra de negocios	3.713	4.594
Ingresos por arrendamientos	3.572	4.396
Ingresos por prestación de servicios	141	199
Gastos de personal	(881)	(1.254)
Sueldos, salarios y similares	(774)	(1.107)
Cargas sociales	(108)	(147)
Otros gastos de explotación	(2.751)	(2.295)
Servicios exteriores	(2.272)	(1.912)
Tributos	(478)	(382)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	-
Reversión, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	-
Amortización del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	(1.692)	(1.150)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	(1.528)	12.874
Otros resultados	64	(687)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(3.075)	12.540
Ingresos financieros	3.214	2.566
Gastos financieros	(1.947)	(2.109)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
RESULTADO FINANCIERO	1.267	457
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.808)	12.540
Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(1.808)	12.540

