



Madrid, 22 de octubre de 2025

JHG DOMUS SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2023, de 17 de marzo, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2023 de BME Scaleup de BME MTF Equity, por medio de la presente publica:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

D. Francisco Javier Herrero Gilsanz

Presidente y Consejero

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.

Firmado por:

Javier Herrero

5F281A77666F4B4...



JHG DOMUS SOCIMI, S.A

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

ÍNDICE

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO	1
CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA	2
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO	2
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO	3
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO	4

NOTAS A LOS ESTADOS INTERMEDIOS FINANCIEROS

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL	5
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS....	8
3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO.....	11
4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.....	12
5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	22
6. INMOVILIZADO INTANGIBLE	22
7. INMOVILIZADO MATERIAL.....	23
8. INVERSIONES INMOBILIARIAS	26
9. ARRENDAMIENTOS.....	26
10. ACTIVOS FINANCIEROS	27
11. PASIVOS FINANCIEROS.....	28
12. PATRIMONIO NETO.....	29
13. SITUACIÓN FISCAL.....	30
14. INGRESOS Y GASTOS	31
15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS	33
16. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES	33
17. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO	33
18. HECHOS POSTERIORES	33
19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	33
20. INFORMACIÓN SEGMENTADA	35
21. OTRA INFORMACIÓN	35
22. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009	36

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO
AL 30 DE JUNIO DE 2025
(en euros)

Activo	NOTAS	30/06/2025	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		7.380.530,03	7.950,00
I. Inmovilizado intangible	6	711,78	0,00
5. Aplicaciones Informáticas		711,78	0,00
II. Inmovilizado material	7	0,00	7.950,00
3. Inmovilizado en curso y anticipos		0,00	7.950,00
III. Inversiones inmobiliarias	8	6.859.818,25	0,00
1. Terrenos		5.300.769,95	0,00
2. Construcciones		1.559.048,30	0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.	10	520.000,00	0,00
2. Créditos a empresas		520.000,00	0,00
B) ACTIVO CORRIENTE		1.508.957,72	5.954.253,07
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar		171.251,67	16.772,89
3. Deudores varios	10	157.308,97	6.844,29
6. Otros créditos con la Administraciones Públicas	13	13.942,70	9.928,60
V. Inversiones financieras a corto plazo	10	1.099.999,91	685.000,00
5. Otros activos financieros		1.099.999,91	685.000,00
VI. Periodificaciones a corto plazo		1.448,81	0,00
VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes	10	236.257,33	5.252.480,18
1. Tesorería		236.257,33	4.552.480,18
2. Otros activos líquidos equivalentes		0,00	700.000,00
TOTAL ACTIVO (A+B)		8.889.487,75	5.962.203,07

Patrimonio Neto y Pasivo	NOTAS	30/06/2025	31/12/2024
A) PATRIMONIO NETO		5.850.876,04	5.956.766,48
A-1) Fondos propios		5.850.876,04	5.956.766,48
I. Capital	12	6.000.000,00	6.000.000,00
1. Capital escriturado		6.000.000,00	6.000.000,00
III. Reservas	12	(43.120,10)	(43.120,10)
2. Otras reservas		(43.120,10)	(43.120,10)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(113,42)	0,00
2. (Resultados negativos de ejerc. ant.)		(113,42)	0,00
VI. Resultado del ejercicio		(105.890,44)	(113,42)
B) PASIVO NO CORRIENTE		2.800.571,06	0,00
II. Deudas a largo plazo	11	2.800.571,06	0,00
2. Deudas con entidades de crédito		2.800.571,06	0,00
C) PASIVO CORRIENTE		238.040,65	5.436,59
III. Deudas a corto plazo	11	166.195,14	5.030,21
2. Deudas con entidades de crédito		161.987,14	0,00
3. Otras deudas a corto plazo		4.208,00	5.030,21
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		71.845,51	406,38
3. Otros acreedores	11	46.609,41	0,00
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	13	10.750,46	406,38
7. Anticipos de clientes	11	14.485,64	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		8.889.487,75	5.962.203,07

Las Notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del balance de situación al 30 de junio de 2025.



JHG DOMUS SOCIMI, S.A.
CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(en euros)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	NOTAS	30/06/2025 (*)
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	14.1, 20	128.174,22
b) Prestaciones de servicios		128.174,22
6. Gastos de personal	14.3	(77.889,33)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(75.053,00)
b) Cargas Sociales		(2.836,33)
7. Otros gastos de explotación	14.4	(137.313,33)
a) Servicios exteriores		(126.654,24)
b) Tributos		(10.659,09)
8. Amortización del inmovilizado	6, 7, 8	(10.666,97)
12. Otros Resultados	14.2	82,45
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN		(97.612,96)
14. Ingresos financieros		22.654,21
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		22.654,21
b ¹) En terceros		22.654,21
15. Gastos financieros	11.3	(30.931,69)
b) Por deudas con terceros		(30.931,69)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(8.277,48)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A1 + A2)		(105.890,44)
A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN.		(105.890,44)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		(105.890,44)

(*) No se presentan datos comparativos con el ejercicio 2024 al ser el primer ejercicio que se formulan estados financieros intermedios.

Las Notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante de la cuenta de resultados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO
DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(en euros)

	30/06/2025 (*)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(105.890,44)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO	0,00
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	(105.890,44)

(*) No se presentan datos comparativos con el ejercicio 2024 al ser el primer ejercicio que se formulan estados financieros intermedios.

Las Notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del estado del resultado global correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO

DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(en euros)

	Capital Escriturado	Reservas	Resultado del ejercicio	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Ajustes por cambios de criterio 2023	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2023	0,00	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	0,00	0,00	(113,42)	(113,42)
II. Operaciones con socios o propietarios	6.000.000,00	(43.120,10)	0,00	5.956.879,90
1. Aumentos (reducciones) de capital	6.000.000,00	(43.120,10)	0,00	5.956.879,90
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00
3. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones (netas)	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2024	6.000.000,00	(43.120,10)	(113,42)	5.956.766,48
I. Ajustes por cambios de criterio 2024	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2024	0,00	0,00	0,00	0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	6.000.000,00	(43.120,10)	(113,42)	5.956.766,48
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	0,00	0,00	(105.890,44)	(105.890,44)
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos (reducciones) de capital	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00
3. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00
E. SALDO, A 30 DE JUNIO DE 2025	6.000.000,00	(43.120,10)	(106.003,86)	5.850.876,04

Las Notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto el 30 de junio de 2025.



JHG DOMUS SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE
SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (en euros)

	NOTAS	a 30/06/25 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-105.890,44
2. Ajustes del resultado		18.944,45
a) Amortización del inmovilizado (+)	6, 7, 8	10.666,97
g) Ingresos financieros (-)		-22.654,21
h) Gastos financieros (+)	11.3	30.931,69
3. Cambios en el capital corriente		599.689,33
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)		-154.478,78
c) Otros activos corrientes (+/-)		-1.448,81
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		755.616,92
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-8.277,48
a) Pagos de intereses (-)		-30.931,69
c) Cobros de intereses (+)		22.654,21
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		504.465,86
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)		-8.483.246,91
a) Empresas del grupo y asociadas	10	-520.000,00
b) Inmovilizado intangible	6	-800,00
d) Inversiones inmobiliarias	8	-6.862.447,00
e) Otros activos financieros	10	-1.099.999,91
7. Cobros por desinversiones (+)		0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		-8.483.246,91
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		2.962.558,20
a) Emisión		3.500.000,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)	11	3.500.000,00
b) Devolución y amortización de		-537.441,80
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-537.441,80
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		2.962.558,20
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		-5.016.222,85
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio (30 de junio de 2025)		

(*) No se presentan datos comparativos con el ejercicio 2024 al ser el primer ejercicio que se formulan estados financieros intermedios.

Las Notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

JHG DOMUS SOCIMI, S.A. fue constituida el 26 de noviembre de 2024, según escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Jose Carlos Sanchez González, con el nº 2813 de su protocolo. En el mismo acto, se llevó a cabo la declaración de unipersonalidad de la Sociedad.

El domicilio social está establecido en 28016 Madrid, Avda. Ramón y Cajal número 7, entreplanta 1ª, piso 1 puerta B.

La Sociedad tiene como objeto social:

- a) La adquisición y promoción (incluyendo rehabilitación) de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- b) La tenencia de acciones en el capital de otras Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio nacional cuyos estatutos prevean el mismo objeto social que la Sociedad, y estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria en la 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 exigidos para estas sociedades;
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2009, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro; y
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas supongan en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento".

La actividad principal de la Sociedad coincide con su objeto social.

Este es el primer ejercicio en el que se formulan cuentas anuales intermedias, motivo por el cual no existen cifras comparativas.

Régimen de SOCIMI

En fecha 09 de enero de 2025 ha quedado inscrita la adhesión de la Sociedad al régimen SOCIMI. En febrero de 2025 se ha presentado el Documento Inicial de Acceso al Mercado (DIAM) al segmento de negociación BME SCALEUP de BME MTF EQUITY de la totalidad de sus acciones como "*SOCIMI en Desarrollo*", dado que, en dicha fecha, el valor de los activos inmobiliarios urbanos destinados al arrendamiento, de forma directa o indirecta, no alcanzaba el 70% del total del activo, y designando a Armabex como Asesor Registrado.

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, teniendo que cumplir, entre otras, las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social.

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

2. Obligación de inversión

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

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

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

- Los bienes inmuebles y que integren el activo de la SOCIMI 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.

El plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

3. Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos, tales como:

- Capital mínimo

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

El consejo de administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento de funcionamiento de BME MTF Equity y la Circular 1/2023, de 4 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity, ha acordado incorporar a dicho segmento del Mercado, con efectos a partir del día 13 de marzo de 2025, inclusive, los valores emitidos por JHG DOMUS SOCIMI, S.A., estando el capital compuesto por 6.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una representada mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105883005.

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 se cumple con dicha condición (véase Nota 12).

- Obligación de negociación en mercado regulado.

Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo (artículo 4 de la Ley de SOCIMIS). Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

- Obligación de información:

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

- Obligación de distribución del resultado.

La sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 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), que de manera general obliga a la distribución del 80% del beneficio obtenido e imputable según la legislación aplicable.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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%. Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. 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.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

El Consejo de Administración de la Sociedad estima que se cumplen los requisitos establecidos en la mencionada legislación.

La Sociedad cierra el ejercicio a 31 de diciembre de cada año.

Las cuentas anuales individuales del ejercicio 2024, fueron formuladas por el Consejo de Administración en fecha 31 de enero de 2025 y posteriormente aprobadas por el socio único el 20 de febrero de 2025. Las citadas Cuentas Anuales fueron depositadas posteriormente en el Registro Mercantil de Madrid.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

La información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales formuladas el 31 de enero de 2025 por el Consejo de Administración de la Sociedad, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales del ejercicio 2024. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2024. Queremos destacar que las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios son los mismos que los aplicados en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

La emisión de los presentes estados financieros intermedios, a pesar de no coincidir con el año fiscal de la Sociedad (ya que el cierre del ejercicio contable y fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios sino a la obligación impuesta por la Circular 3/2020 el BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, en concreto el segmento BME Scaleup.

2.1 Marco Normativo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación es el establecido en:

- Código de Comercio.
- Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- Plan General Contable aprobado por el R.D. 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, así como por la adopción de la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General Contable y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI).
- Circular 3/2023 del BME Scaleup sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity".
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios y las notas explicativas adjuntas, del período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad y han sido preparados de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Estos estados financieros intermedios a 30 de junio de 2025 no han sido sometidos a revisión limitada ni verificación por parte de los auditores.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Los presentes estados financieros intermedios a 30 de junio de 2025 han sido elaborados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en ellos. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios, por ser ésta la moneda funcional de la Sociedad.

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

La información contenida en estos estados financieros intermedios, es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad.

En los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- Las hipótesis empleadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros.
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes.
- El valor de los activos inmobiliarios de la Sociedad (cálculo de los valores razonables, valores en uso y valores actuales, estimación de las vidas útiles y cálculo del deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias).

La Sociedad acumula pérdidas desde su constitución, debido a los gastos iniciales de puesta en marcha de la sociedad y salida a cotización, pero con el actual plan de negocios se prevé que esta situación se revierta. Se prevé que la adquisición de inmuebles para ser alquilados genere un incremento gradual y progresivo de los ingresos.

Además, los inmuebles que posee la Sociedad tienen un valor de mercado superior a su precio de adquisición, por lo que posee plusvalías tácitas en sus inversiones.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

2.6 Comparación de la información

La Sociedad fue constituida el 26 de noviembre de 2024 (véase Nota 1), por lo que el ejercicio social del 2024 corresponde al periodo comprendido entre el 26 de noviembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2024. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 son los primeros formulados por la Sociedad y no existen cifras comparativas en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado del resultado global y en el estado de flujos de efectivo; en el balance intermedio y en las notas a los estados financieros intermedios figuran, a efectos comparativos, las cifras de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Elementos recogidos en varias partidas

Los estados financieros intermedios no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el estado de cambios en el patrimonio neto, y que no esté adecuadamente desagregada en otros apartados de las presentes notas explicativas.

2.9 Cambios en criterios contables

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

2.10 Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

En Acta de consignación de las decisiones del socio Único del 20 de febrero de 2025 se aprobó traspasar las pérdidas de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, que ascendieron a -113,42 euros, al epígrafe de Resultados negativos de ejercicios anteriores.

Limitaciones a la distribución de dividendos

Según lo establecido en el artículo 6 de la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la siguiente forma:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 de artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menor el 50 por 100 de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 2 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal. Esta reserva legal no podrá exceder del 20% del capital social al estar acogida la sociedad al régimen especial de SOCIMI, pero, en caso de reducción de capital por pérdidas, debe ser como mínimo del 10% del nuevo capital social, tras la reducción, si se pretende distribuir dividendos, conforme a lo establecido en el artículo 325 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo a beneficios del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1 Inmovilizado intangible

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

La Sociedad reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, si procede, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada, en el caso de la página web activada se estima una vida útil de 4 años, por lo que, el porcentaje de amortización es del 25%.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora según su precio de adquisición. Este precio incluye además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales que se han producido hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluyendo los gastos financieros cuando el período de producción e instalación es superior al año.

No existe inmovilizado material al 30 de junio de 2025. El Inmovilizado Material al 31 de diciembre de 2024 estaba compuesto por la cuenta de "inmovilizado en curso", contabilizado por su precio de adquisición.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos, los costes de ampliación, modernización o mejora que aumentan la vida útil del bien, su productividad, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren, siguiendo el principio de devengo.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el importe que, en su caso, se obtenga de un elemento del inmovilizado material, neto de los costes de venta, y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Deterioro de valor de inmovilizado material.

En la fecha de cada balance o siempre que existan indicios de pérdidas de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calculará el importe recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. En el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

Reversión de la pérdida por deterioro de valor.

Las reversiones de las pérdidas por deterioro de los activos fijos se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor contable que hubiera tenido el activo, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro, exclusivamente en aquellos casos en los que una vez evaluados los factores internos o externos se pudiera concluir que los indicadores de deterioro que determinaron el reconocimiento de las correcciones valorativas han dejado de existir o se han visto parcialmente mitigados.

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de éstos.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando un porcentaje de amortización anual del 2%, dado que estima la vida útil en 50 años, en función de la actividad que se desarrolla en sus inmuebles o bien administrativa o productiva.

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

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujo futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado.

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

4.4 Arrendamientos

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

A 30 de junio de 2025 la Sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamientos operativos

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance intermedio conforme a su naturaleza, incrementando por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

4.5 Instrumentos financieros

1. Activos financieros

Los **activos financieros** se reconocen en el balance cuando se lleva a cabo su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general los costes de la operación.

a) Activos financieros a coste amortizado.

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

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

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

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

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

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

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

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

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. La Entidad procede a revisar detalladamente todos los saldos para determinar si el valor cobrable se ha deteriorado como consecuencia de problemas de cobrabilidad u otras circunstancias.

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

Para los activos financieros a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se podrán utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

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

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio seguirá las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la empresa deba evaluar si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

b) Activos financieros a coste.

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, tal como estas quedan definidas en la norma 13ª de elaboración de las cuentas anuales.

Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.

Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, debiéndose aplicar, en su caso, en relación con las empresas del grupo, el criterio incluido en el apartado 2 de la norma de registro y valoración 21ª relativa a operaciones entre empresas del grupo, y los criterios para determinar el coste de la combinación establecidos en la norma sobre combinaciones de negocios.

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

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

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

Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplicará el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de estos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos. Dicho coste se determinará aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplicará este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabilizará como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo.

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcularán, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calculará en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, deberá tenerse en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

Cuando la empresa participada tuviere su domicilio fuera del territorio español, el patrimonio neto a tomar en consideración vendrá expresado en las normas contenidas en la presente disposición. No obstante, si mediaran altas tasas de inflación, los valores a considerar serán los resultantes de los estados financieros ajustados en el sentido expuesto en la norma relativa a moneda extranjera.

Con carácter general, el método indirecto de estimación a partir del patrimonio neto se podrá utilizar en aquellos casos en que puede servir para demostrar un valor recuperable mínimo sin la necesidad de realizar un análisis más complejo cuando de aquel se deduce que no hay deterioro.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantendrán tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzcan las siguientes circunstancias:

En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no revertirá.

En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable sea superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementará, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considerará coste de la inversión. Sin embargo, cuando exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Se incluyen en esta categoría activos financieros mantenidos para negociar o aquellos activos que no puedan ser clasificados en las categorías anteriores. Es decir, activos financieros, salvo que tengan las características de un préstamo ordinario, siempre y cuando se gestionen con un determinado propósito o modelo de negocio y salvo que se trate de inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Valoración inicial: por su valor razonable. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Valoración posterior: por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

2. Pasivos financieros

Los **pasivos financieros** se registran inicialmente por el efectivo recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. En ejercicios posteriores se valorarán de acuerdo con su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo.

a) Pasivos financieros a coste amortizado.

Se clasificarán todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, o se trate de alguna de las excepciones previstas en la norma.

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

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

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

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

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

En cuanto a la valoración posterior, se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

4.6 Impuesto sobre Sociedades

Régimen SOCIMI

Con fecha 9 de enero de 2025 y con efectos a partir del ejercicio fiscal 2025 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su anterior Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Las SOCIMIs, sociedades españolas son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria, y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades.

En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos I, III, IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. De ser aplicables alguno o ambos de estos gravámenes especiales tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y deberán ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento) siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos, es decir, que permanezcan arrendados durante al menos tres años.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta a una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen.

El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se aplica cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los activos por impuesto diferido se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

4.7 Ingresos y gastos

Los ingresos derivados de los contratos con clientes deben reconocerse en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes, es decir, los ingresos se reconocen cuando se ha transferido el control de los bienes o servicios a los clientes.

En cuanto a los ingresos asociados a la prestación de servicios se reconocen a lo largo del tiempo, considerando el grado de avance de la prestación a la fecha del balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los ingresos por entrega de bienes y prestación de servicios se calculan al valor razonable de la contraprestación a la que la empresa espere tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos de cualquier tipo y los impuestos.

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

1. Identificar el/los contratos del cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio de imputación temporal.

Los gastos se reconocen atendiendo a su devengo, de forma inmediata en el supuesto de desembolsos que no vayan a generar beneficios económicos futuros o cuando no cumplen los requisitos necesarios para registrarlos contablemente como un activo.

4.8 Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

La Sociedad no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

4.9 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la elaboración de los Estados Financieros Intermedios diferencia entre:

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

Los Estados Financieros Intermedios adjuntos recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los Estados Financieros Intermedios adjuntos, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas de aquéllos.

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

4.10 Transacciones con partes vinculadas

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales, tal y como establece la Norma de registro y valoración 21ª del Plan General de Contabilidad. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las empresas del grupo y a las partes vinculadas, cuyas definiciones se explicitan en las normas de elaboración de las cuentas anuales del PGC. En este sentido:

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

4.11 Estado de flujos de efectivo intermedio

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

- Actividades de explotación, son aquellas actividades procedentes de la explotación que corresponden a los ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.

- Actividades de inversión, son los pagos que tienen su origen en la adquisición de activos no corrientes y otros activo no incluidos en el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, tales como inmovilizado intangible, material, inversiones inmobiliarias o inversiones financieras, así como los cobros procedentes de su enajenación o de su amortización al vencimiento.

- Actividades de financiación, son aquellas actividades de financiación que comprenden los cobros procedentes de la adquisición por terceros de títulos valores emitidos por la empresa o de recursos concedidos por entidades financieras o terceros, en forma de préstamos u otros instrumentos de financiación, así como los pagos realizados por amortización o devolución de las cantidades aportadas por ellos. Figurarán también como flujos de efectivo por actividades de financiación los pagos a favor de los accionistas en concepto de dividendos.

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Dado que la Sociedad ha sido constituida recientemente, los riesgos del negocio se encuentran en fase de evaluación inicial. No obstante, como en cualquier actividad económica, estos están sujetos a factores externos como la demanda del mercado y la gestión de recursos internos.

Las principales áreas de riesgo a las que está expuesta la Sociedad son las siguientes:

5.1 Riesgo de Mercado (tipo de interés y divisas).

5.2 Riesgo de Crédito.

5.3 Riesgo de Liquidez.

5.4 Riesgo Fiscal: La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

El incumplimiento de alguna de las condiciones supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente.

Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Los administradores realizarán un seguimiento continuo de dichos riesgos para establecer políticas y procedimientos adecuados que permitan mitigarlos.

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025 han sido los siguientes (en euros):

Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 30-06-2025
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Entradas	800,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	800,00

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 30-06-2025
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Aumento dotaciones	88,22
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	88,22

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE	711,78
--	--------

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no poseía ningún inmovilizado intangible.

Las inversiones en aplicaciones informáticas corresponden al desarrollo de la página web corporativa que se amortizan linealmente a razón de un 25% anual.

No existen inmovilizados intangibles totalmente amortizados a 30 de junio de 2025.

No existen subvenciones vinculadas a estos bienes.

7. **INMOVILIZADO MATERIAL**

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 han sido los siguientes (en euros):

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 30-06-2025
SALDO INICIAL BRUTO	7.950,00
(+) Entradas	0,00
(+/-) Traspasos	(7.950,00)
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	0,00

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 30-06-2025
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Aumento dotaciones	0,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	0,00

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL	0,00
---	------

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe 2024
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Entradas	7.950,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	7.950,00

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe 2024
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Aumento dotaciones	0,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	0,00

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL	7.950,00
---	----------

El inmovilizado en curso al 31 de diciembre de 2024 corresponde a servicios recibidos para la adquisición de varios inmuebles comerciales ubicados en Madrid. Dicho importe ha sido traspasado a inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2025 (ver nota 8 siguiente).

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025 han sido los siguientes (en euros):

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	Importe a 30-06-2025
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Entradas	6.862.447,00
(+/-) Traspasos	7.950,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	6.870.397,00

Movimientos de la amortización de las inversiones inmobiliarias	Importe a 30-06-2025
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Aumento dotaciones	10.578,75
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	10.578,75

VALOR NETO CONTABLE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS	6.859.818,25
---	--------------

A 31 de diciembre de 2024 no existen inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2025 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran debidamente asegurados.

No existen bienes totalmente amortizados a 30 de junio de 2025.

No existen deterioros a dotar por la pérdida de valor de las inversiones en bienes inmuebles.

No se han activado costes financieros.

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones.

No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme.

El valor de las construcciones y terrenos para las inversiones inmobiliarias ascienden a, (en euros):

CONCEPTO	a 30-06-2025	2024
TERRENOS	5.300.769,95	0,00
CONSTRUCCIÓN	1.559.048,30	0,00
TOTAL	6.859.818,25	0,00

Las altas de inversiones inmobiliarias durante el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 corresponden a la adquisición de los siguientes inmuebles:

Dirección	Fecha de adquisición	Valor en escritura	Protocolo	Notario	Referencia catastral
c/ Puerto Rico, 6-8, puerta 1 - Madrid	25/02/2025	1.798.518,00	1.162	D. Pablo de la Esperanza Rodríguez	3085919VK4738E0001LT
c/ Puerto Rico, 6-8, puerta 2 - Madrid	25/02/2025	173.317,00	1.162	D. Pablo de la Esperanza Rodríguez	3085918VK4738E0024RX
c/ General Ibáñez de Íbero, 5A, local 1 - Madrid	25/02/2025	1.299.762,00	1.162	D. Pablo de la Esperanza Rodríguez	9977717VK3797F0002ZP
c/ General Ibáñez de Íbero, 5B, local 8 - Madrid	25/02/2025	1.418.372,00	1.162	D. Pablo de la Esperanza Rodríguez	9977717VK3797F0042EG
c/ Sánchez Pacheco, 47 - Madrid	25/02/2025	2.160.031,00	1.162	D. Pablo de la Esperanza Rodríguez	3079813VK4737G0001GY
		6.850.000,00			

El diferencial entre la cifra de adquisición según la escritura y el coste de adquisición reflejado a 30 de junio de 2025 de estos inmuebles corresponde a gastos activables vinculados a la compra por importe total de 12.447,00 euros.

A partir de la valoración de inmuebles realizada por Sociedad de Tasación, S.A a 11/12/2024 (entidad independiente) y sin que existan o se tenga conocimiento de elementos que pudieran alterar la valoración realizada, se ha confeccionado el siguiente cuadro que pone de relevancia la consistencia de los activos e inversiones de la Sociedad, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre.

A continuación, se informa de la valoración de los inmuebles propiedad de la Sociedad a fecha de tasación (previa a la fecha de adquisición); al cierre del ejercicio 2025 se procederá a realizar otra tasación de éstos y de las adquisiciones posteriores (si las hubiera):

Los inmuebles propiedad de la Sociedad a 30 de junio de 2025 son, (en euros):

Dirección	Población	Valor de adquisición a 30/06/2025	Amortización acumulada a 30/06/2025	Valor Neto Contable a 30/06/2025	Valor de mercado
c/ Puerto Rico, 6-8, puerta 1	Madrid	1.802.167,50	-2.265,86	1.799.901,64	2.095.180,00
c/ Puerto Rico, 6-8, puerta 2	Madrid	176.966,50	-215,49	176.751,01	344.043,00
c/ General Ibáñez de Íbero, 5A, local 1	Madrid	1.303.411,50	-3.200,68	1.300.210,82	1.269.216,00
c/ General Ibáñez de Íbero, 5B, local 8	Madrid	1.422.021,50	-3.487,93	1.418.533,57	1.459.424,00
c/ Sánchez Pacheco, 47	Madrid	2.165.830,00	-1.408,79	2.164.421,21	1.708.613,48
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS		6.870.397,00	-10.578,75	6.859.818,25	6.876.476,48

El detalle y descripción de las inversiones inmobiliarias, destinadas íntegramente al alquiler, es el siguiente:

Dirección	Población	A 30/06/2025
c/ Puerto Rico, 6-8, puerta 1	Madrid	1.802.167,50
c/ Puerto Rico, 6-8, puerta 2	Madrid	176.966,50
c/ General Ibáñez de Íbero, 5A, local 1	Madrid	1.303.411,50
c/ General Ibáñez de Íbero, 5B, local 8	Madrid	1.422.021,50
c/ Sánchez Pacheco, 47	Madrid	2.165.830,00
Amortización acumulada		-10.578,75
Valor neto		6.859.818,25

Inversiones inmobiliarias con un valor de coste de 6.870.397,00 euros están ofrecidas en garantía hipotecaria, quedando un saldo pendiente de pago de 2.962.558,20 euros a 30 de junio de 2025 (0,00 euros a 31 de diciembre de 2024). Existen créditos pignorados vinculados con los préstamos hipotecarios por importe de 265.000,00 euros (ver nota 10).

- b) Todas las inversiones inmobiliarias están destinadas al arrendamiento operativo sin opción de compra.
- c) Los ingresos procedentes de estas inversiones ascienden a 128.174,22 euros a 30 de junio de 2025.
- d) Los gastos, incluidos los tributos que gravan estas inversiones, ascienden a 177.287,31 euros durante el primer semestre del ejercicio 2025.

9. ARRENDAMIENTOS

Arrendamientos financieros

La Sociedad no tiene arrendamientos financieros como tales.

Arrendamientos operativos

La Sociedad como arrendadora

- a) No se ha producido ninguna cuota de carácter contingente durante el ejercicio.
- b) No existen opciones de compra de los inmuebles alquilados a terceros.
- c) Los plazos de renovación de los contratos de alquiler formalizados por la entidad con terceros tienen una duración establecida de entre 4 años y los 6 años.
- d) La actualización de las rentas pactadas en los inmuebles alquilados acostumbra a tener carácter anual, a partir de la fecha del contrato.
- e) De los contratos de arrendamiento formalizados con terceros no se derivan restricciones de ningún tipo, nuevos contratos de arrendamientos, endeudamientos adicionales o cualquier otra restricción.

A 30 de junio de 2025, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento del período mínimo obligatorio, sin perjuicio de que su reflejo contable difiera por aplicación de una normativa contable, y de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactas contractualmente (en euros):

	a 30.06.2025 (Euros)
hasta 1 año	397.810,83
año 2	410.133,40
año 3	346.601,26
año 4	161.766,78
año 5	41.280,72
Más de 5 años	0,00

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador, en la mayoría de los contratos, quien, adicionalmente, se encarga de contratar y gestionar los servicios asociados a los inmuebles objeto de alquiler.

La Sociedad como arrendataria

El importe total de los pagos futuros mínimos de arrendamiento no cancelable corresponde al contrato de fecha 01 de enero de 2025 suscrito con NEGOCIOS LORENTE, S.L., de cesión de espacios para ejercer la actividad empresarial, con vencimiento a 5 años y posteriormente renovable anualmente, con revisión de cuota anual. El mencionado contrato se ha suscrito con partes vinculadas (ver nota 19).

	30/06/2025
Hasta un año	19.200,00
Entre 1 y 5 años	67.200,00
Más de 5 años	0,00
Total	86.400,00

Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gastos del período	9.600,00
---	----------

10. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros, de conformidad con la norma de registro y valoración (NRV) novena de instrumentos financieros es el siguiente, (en euros):

10.1 Activos financieros a largo

CATEGORIAS	CLASES			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30/06/2025	2024	30/06/2025	2024
Activos financieros a coste amortizado	520.000,00	0,00	520.000,00	0,00
Total	520.000,00	0,00	520.000,00	0,00

El saldo a largo plazo corresponde a un crédito concedido por la Sociedad JHG Domus Socimi, S.A a la sociedad vinculada Negocios Lorente, S.L (ver nota 19) en fecha 8 de mayo de 2025. En virtud del citado contrato, la Sociedad se compromete a poner a disposición de la parte prestataria una línea de crédito por un importe máximo de 1.000.000,00 euros. El préstamo tiene un plazo máximo de 2 años, con vencimiento el 1 de mayo de 2027, y devenga un interés anual del 2% más Euribor. A 30 de junio de 2025 el saldo dispuesto asciende a 520.000,00 euros.

10.2 Activos financieros a corto plazo

CATEGORIAS	CLASES			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30/06/2025	2024	30/06/2025	2024
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	834.999,91	0,00	834.999,91	0,00
Activos financieros a coste amortizado	422.308,97	691.844,29	422.308,97	691.844,29
Total	1.257.308,88	691.844,29	1.257.308,88	691.844,29

Los activos financieros incluidos en la categoría de “Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de Pérdidas y Ganancias” corresponden a 4 fondos de inversión formalizados en el mes de junio de 2025, valorados a valor razonable.



Dentro de la categoría de “Activos financieros a coste amortizado” se incluyen 3 depósitos a plazo por importe total de 265.000,00 euros, vinculados con la pignoración de préstamos con Caixabank (ver nota 8).

A 31 de diciembre de 2024 se incluía principalmente un depósito constituido por el contrato de arras penitenciales firmado el 18 de diciembre de 2024, por importe de 685.000,00 euros, con relación para la adquisición de los tres locales comerciales ubicados en Madrid, adquiridos en el presente ejercicio 2025 (ver nota 8).

Durante los 6 primeros meses del presente ejercicio no se han dotado correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito (en el ejercicio anterior tampoco).

10.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La Sociedad dispone de saldos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 236.257,33 euros a 30 de junio de 2025 (5.252.480,18 euros a 31 de diciembre de 2024).

11. PASIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros, de conformidad con la norma de registro y valoración (NRV) novena de instrumentos financieros, es el siguiente:

11.1 Pasivos financieros a largo plazo

CATEGORIAS	CLASES			
	Deudas con entidades de crédito		Total	
	30/06/2025	2024	30/06/2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado	2.800.571,06	0,00	2.800.571,06	0,00
Total	2.800.571,06	0,00	2.800.571,06	0,00

11.2 Pasivos financieros a corto plazo

CATEGORIAS	CLASES							
	Deudas con entidades de crédito		Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		Derivados y otros		Total	
	30/06/2025	2024	30/06/2025	2024	30/06/2025	2024	30/06/2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado	161.987,14	0,00	61.095,05	0,00	4.208,00	5.030,21	227.290,19	5.030,21
Total	161.987,14	0,00	61.095,05	0,00	4.208,00	5.030,21	227.290,19	5.030,21

11.3 Clasificación por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros de pasivo, según clasificación por año de vencimiento, son los siguiente por cada una de las partidas:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	161.987,14	159.170,96	165.243,54	171.547,79	178.092,56	2.126.516,21	2.962.558,20
Deudas con empresas vinculadas	4.208,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.208,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Otros acreedores	46.609,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.609,41
Anticipos de clientes	14.485,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.485,64
TOTAL	227.290,19	159.170,96	165.243,54	171.547,79	178.092,56	2.126.516,21	3.027.861,25

Existen saldos acreedores con la sociedad vinculada Negocios Lorente, S.L. por importe a 30 de junio de 2025 de 4.208,00 euros (5.030,21 euros a 31 de diciembre de 2024). Ver en la nota 19 de operaciones con partes vinculadas.

La Sociedad tiene deudas con garantía hipotecaria detallados en la Nota 8 de inversiones inmobiliarias. El gasto financiero devengado en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 relacionado con los pasivos financieros asciende a 30.931,69 euros.

El tipo de interés medio de endeudamiento es el de mercado, que oscila entre un 3% y un 4% de tipo de interés dependiendo del tipo de préstamo.

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito.

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

12. PATRIMONIO NETO

12.1 Capital social

Durante el primer semestre de 2025 no se han producido variaciones en el capital social de la Sociedad constituida con fecha 26 de septiembre de 2024.

Al 30 de junio de 2025 el capital social de JHG DOMUS SOCIMI, S.A asciende a 6.000.000 euros y está representado por 6.000.000 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas por el Socio Único, Don Francisco Javier Herrero Gilsanz.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a contratación pública y cotización oficial en el BME Scaleup de BME MTF Equity desde febrero del presente año 2025, formando parte del segmento SOCIMI.

12.2 Reservas

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2025	/2024
RESERVA LEGAL	0,00	0,00
OTRA RESERVAS	(43.120,10)	(43.120,10)
TOTAL RESERVAS	(43.120,10)	(43.120,10)



Reserva legal

La reserva legal se dotará 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.

Al 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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.

Otras reservas

De acuerdo con el apartado 4º de la norma de registro y valoración 9º, Instrumentos Financieros, y de acuerdo con el apartado 7 de la Introducción, ambos del RD1514/2007, que aprueba el PGC, los gastos de constitución y los gastos de ampliación de capital se imputarán directamente al patrimonio neto como menores reservas.

Las reservas voluntarias se encuentran en negativo por importe de 43.120,10 euros y corresponden a los gastos de constitución de la Sociedad.

13. SITUACIÓN FISCAL

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente (en euros):

	a 30/06/2025		a 31/12/2024	
	DEUDORES	ACREEDORES	DEUDORES	ACREEDORES
POR IMP. SOCIEDADES	4.304,29	0,00	0,00	0,00
IRPF + SEG. SOCIAL	0,00	10.750,46	0,00	406,38
POR IVA	9.638,41	0,00	9.928,60	0,00
TOTAL	13.942,70	10.750,46	9.928,60	406,38

13.2 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

El gasto por impuesto sobre beneficios corriente: en el periodo de seis meses del presente ejercicio (ni en el cierre del ejercicio 2024) no se ha registrado ningún importe en concepto de gasto por impuesto sobre beneficios.

La Sociedad, en el ejercicio no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados este ejercicio dado que todos los ajustes fiscales señalados en la conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI).

La Junta de accionista único de la Sociedad del 09 de enero de 2025 aprobó acogerse al régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y aprobó optar por la aplicación en el Impuesto sobre sociedades y en cualquier otro tributo del régimen fiscal especial regulado en la citada Ley desde el período impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2025. Y al cumplir con los requisitos exigidos el tipo impositivo aplicable es “0”. Por lo que no resulta gasto por el impuesto.

13.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 y al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tenía abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los Estados Financieros Intermedios adjuntos.

Al 30 de junio de 2025 no existe ninguna inspección en curso.

13.4 Bases Imponibles Negativas

Existen bases imponibles negativas pendientes de compensación anteriores a la entrada de la Sociedad en el régimen de SOCIMI por importe de 43.233,52 euros.

14. INGRESOS Y GASTOS

Han sido aplicados los criterios de valoración expuestos en la nota 4.7, de acuerdo con la normativa vigente.

14.1 Desagregación por categorías del importe neto de la cifra de negocios

	30/06/2025
Ingresos alquileres c/ Puerto Rico, 6-8	34.400,00
Ingresos alquileres c/ General Ibáñez de Íbero	47.636,90
Ingresos alquileres c/ Sánchez Pacheco, 47	46.137,32
TOTAL	128.174,22

Los tipos de ingresos que obtiene la Sociedad provienen de los contratos de alquiler de los inmuebles de su propiedad. Los contratos de alquiler suelen ser ad-hoc en función del tipo de negocios y las características del local. Las condiciones pactadas en los contratos de alquiler suelen seguir un estándar basado en una duración de 4 a 15 años.

14.2 Desglose de la partida “otros resultados”

	a 30/06/2025
Ingresos excepcionales	82,45
Gastos excepcionales	0,00
Total	82,45

14.3 Desglose de la partida “gastos de personal”

	a 30/06/2025
Sueldos y salarios y remuneraciones del consejo	75.053,00
Seguridad social a cargo de la empresa	2.836,33
Total	77.889,33

14.4 Desglose de la partida “otros gastos de explotación”

	a 30/06/2025
Arrendamientos y cánones	9.600,00
Reparación y conservación	1.291,07
Servicios profesionales independientes	107.308,46
Primas de seguros	1.514,12
Servicios bancarios y similares	451,47
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	840,00
Otros servicios	5.649,12
Otros tributos	10.659,09
Total	137.313,33

No se presentan datos comparativos por ser éstos los primeros estados financieros intermedios que se formulan a 30 de junio de 2025, y la sociedad de constituyó en noviembre de 2024.

15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración de la Sociedad, en la formulación de los estados financieros intermedios diferencian entre:

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

La política de la Sociedad es reconocer, en su caso, en los estados financieros intermedios, todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender a la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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

16. **ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES**

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en los presentes Estados Financieros Intermedios.

17. **DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**

La Sociedad, dada su actividad, no tiene derechos de emisión de gases de efecto invernadero asignados, ni se han producido movimientos de derechos durante el ejercicio. Tampoco figuran contabilizados gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero ni se han dotado provisiones por este concepto.

18. **HECHOS POSTERIORES**

Con posterioridad al 30 de junio de 2025 no se han producido acontecimientos que afecten sustancialmente a los presentes estados financieros intermedios que deban ser reflejados.

19. **OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

19.1 Identificación de partes vinculadas

Se consideran “partes vinculadas” a la Sociedad: el accionista único, miembros del Órgano de Administración, así como las entidades sobre las que éstos puedan ejercer una influencia significativa o tener su control.

Las entidades consideradas partes vinculadas son las siguientes:

- Accionista único.
- Miembros del órgano de administración.
- Negocios Lorente, S.L.: Es parte vinculada dado que pertenece en un 10% al socio y Accionista Único de la sociedad. La naturaleza de la relación es comercial y de financiación.

19.2 Operaciones con partes vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas entre la Sociedad y las partes vinculadas es el siguiente:

	OTRAS PARTES VINCULADAS		SOCIO ÚNICO	
	30/06/2025	2024	30/06/2025	2024
Gastos por intereses de deudas	1.176,27	0,00	0,00	0,00
Servicios recibidos	14.400,00	0,00	0,00	0,00
Remuneraciones	0,00	0,00	66.250,00	0,00

19.3 Saldos pendientes con partes vinculadas

En el importe de los saldos en el balance a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 con partes vinculadas es el siguiente:

	PARTES VINCULADAS	
	30/06/2025	2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE	520.000,00	0,00
IV. Inversiones financieras a largo plazo	520.000,00	0,00
C) PASIVO CORRIENTE	4.208,00	5.030,21
III. Deudas a corto plazo	4.208,00	5.030,21

El saldo pendiente con partes vinculadas corresponde íntegramente a Negocios Lorente, S.L.

Existen los siguientes contratos formalizados con partes vinculadas:

- Contrato de alquiler suscrito con NEGOCIOS LORENTE, S.L. (Ver nota 9).
- Contrato de línea de crédito concedido por la Sociedad a NEGOCIOS LORENTE, S.L., por una cantidad de hasta 1 millón de euros (ver nota 10).
- Contrato de prestación de servicios de asesoramiento, consultoría y gestión inmobiliaria, suscrito el 01 de enero de 2025 entre la Sociedad y NEGOCIOS LORENTE, S.L. El precio establecido en el contrato por la prestación del servicio de Negocios Lorente hacia la Sociedad se establece en 1.400 mensuales, IVA excluido. El contrato tiene una duración de 5 años y será renovado por plazos de un año.
- Contrato de línea de crédito concedido por el socio único a la Sociedad, suscrito en fecha 3 de febrero de 2025 y por una cantidad de hasta 3 millones de euros. La línea de crédito se concierta por un periodo máximo de 2 años, siendo su vencimiento el 3 de febrero de 2027, y devenga un interés anual del 2% + Euribor.

19.4 Remuneraciones a la alta dirección y miembros del órgano de Administración.

El órgano de Administración no ha recibido préstamos, anticipos ni prestaciones en concepto de planes de pensiones o seguros de vida.

El órgano de Administración de la Sociedad no ha incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades del Capital.

No existe personal de alta dirección distinto del órgano de Administración de la Sociedad.

El cargo de administrador es retribuido. Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025, el órgano de administración ha percibido una retribución por importe global de 66.250,00 euros (0,00 euros durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre del 2024).

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por la Ley 1/2010, de 2 de julio, y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre (BOE de 4 de diciembre), el Consejo de Administración de la Sociedad manifiesta que no ha mantenido durante el ejercicio 202 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que él o personas vinculadas a él pudieran tener con el interés de la Sociedad.

20. **INFORMACIÓN SEGMENTADA**

La información segmentada respecto a la actividad de la Sociedad, en euros, es la siguiente:

Cifra de negocios por categoría de actividades		
Descripción de la actividad	CNAE	a 30/06/2025
Alquiler de bienes inmuebles	682	128.174,22
Total actividades		128.174,22

Cifra de negocios por mercados geográficos	
	a 30/06/2025
Mercado Nacional	128.174,22
Resto UE	0
Resto del mundo (EEUU)	0,00
TOTAL	128.174,22

21. **OTRA INFORMACIÓN**

21.1 **Número medio de personas empleadas en el periodo**

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios cerrados al primer semestre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 por categorías profesionales son los siguientes:

a 30/06/2025:

Categorías y niveles	Mujer	Hombre
Administrador	0,00	1,00
Administración-Finanzas	1,00	0,00
Total	1,00	1,00

Ejercicio 2024:

Categorías y niveles	Mujer	Hombre
Administrador	0,00	1,00
Administración-Finanzas	0,00	0,00
Total	0,00	1,00

No ha habido personas contratadas con discapacidad superior o igual al 33% durante el primer semestre de 2025 ni durante el ejercicio 2024.

21.2 **Honorarios auditores**

Los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2025 no se someten a verificación por parte de los auditores, por lo que no existen honorarios devengados de los que informar (por la auditoría de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2024 devengados por Crowe Auditores España, S.L.P. ascendieron a 4.000,00 euros).

No existen otros honorarios devengados por otras sociedades de la red CROWE durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 ni durante el ejercicio 2024.

21.3 **Otros negocios y acuerdos que no figuren en otros puntos de la memoria**

La Sociedad no tiene acuerdos de naturaleza o propósitos diversos que no figuren en el balance y sobre los que no se haya prestado la información correspondiente en alguna de las notas de esta memoria, cuyo posible impacto financiero sea relevante y que fueren necesarios para determinar la posición financiera de la Sociedad.

22. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009

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 ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

a)	Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Otras Reservas: -43.120,10 euros, que corresponden a Gastos de constitución.
b)	Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley: • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Se trata del primer ejercicio en el régimen de SOCIMI y la Sociedad no ha obtenido beneficios por lo que no se dispone de Reservas positivas.
c)	Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha Ley: • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Se trata del primer ejercicio en el régimen de SOCIMI y la Sociedad no ha obtenido beneficios por lo que no ha distribuido dividendos.
d)	Dividendos distribuidos con cargo a reservas: • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas.
e)	Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras e) y d) anteriores	N/A

f)	Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Madrid – Puerto Rico, 6-8, puerta 1	25/02/2025
		Madrid – Puerto Rico, 6-8, puerta 2	25/02/2025
		Madrid – General Ibáñez de Íbero, 5º, local 1	25/02/2025
		Madrid – General Ibáñez de Íbero, 5º, local 8	25/02/2025
		Madrid – Sánchez Pacheco, 47	25/02/2025
g)	Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	N/A	
h)	Identificación de los activos que computan en el 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley referenciada	Dirección	Coste de coste
		Madrid – Puerto Rico, 6-8, puerta 1	1.802.167,50
		Madrid – Puerto Rico, 6-8, puerta 2	176.966,50
		Madrid – General Ibáñez de Íbero, 5º, local 1	1.303.411,50
		Madrid – General Ibáñez de Íbero, 5º, local 8	1.422.021,50
		Madrid – Sánchez Pacheco, 47	2.165.830,00
		Amortización acumulada	-10.578,75
		TOTAL	6.859.818,25
i)	Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas	N/A	

En Barcelona, a 30 de septiembre de 2025, quedan formulados los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2025, que se componen de 38 páginas, firmando el Consejo de Administración:

Don Francisco Javier Herrero Gilsanz Presidente	Firmado por: <i>Javier Herrero</i> 5F281A77666F4B4...
Dña. Irene Herrero Lorente Consejera	Signed by: <i>Irene Herrero</i> 90C4D99B0C66472...
Don Carlos Ballesteros Cherp Consejero	DocuSigned by: <i>CB Cherp</i> 9EF6E11C97F94D6...
Don Emilio Clausell Martinez Consejero	Firmado por: <i>Emilio Clausell</i> 481C188C3F2E49C...