INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VII SOCIMI, S.A.

Calle Velázquez, 86D, 1º planta
28006 Madrid

Madrid, 30 de octubre de 2026

Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII SOCIMI, S.A. (en adelante "**Inbest GPF VII**", la "**Sociedad**" o el "**Emisor**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado la siguiente:

Otra información relevante

- Estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Toda la información necesaria para el accionista se incluirá en la página web corporativa de la Sociedad www.inbestgpfvii.com.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. Javier Basagoiti Miranda
Presidente del Consejo de Administración

Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VII SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30 de junio de 2026 (*)	31 de diciembre de 2025
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**4.672.656**	**4.692.656**
Instrumentos de patrimonio	6	4.319.892	4.319.892
Créditos a empresas	5 y 15b	352.764	372.764
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**4.672.656**	**4.692.656**
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias		**355**	**355**
Anticipo a proveedores		355	355
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**44.455**	**38.518**
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	44.455	38.518
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15b	**89.826**	**86.879**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	**16.590**	**31.691**
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**151.226**	**157.443**
TOTAL ACTIVO		**4.823.882**	**4.850.099**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30 de junio de 2026 (*)	31 de diciembre de 2025
FONDOS PROPIOS		**4.816.394**	**4.838.363**
Capital social	8	5.000.000	5.000.000
Reservas	9	(6.570)	(6.570)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(155.068)	(153.594)
Resultado del ejercicio	10	(21.968)	(1.474)
TOTAL PATRIMONIO NETO		**4.816.394**	**4.838.362**
PASIVO CORRIENTE			
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**7.488**	**11.737**
Acreedores varios	5	7.488	11.737
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**7.488**	**11.737**
TOTAL PASIVO		**7.488**	**11.737**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**4.823.882**	**4.850.099**

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2026.

INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VII SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en euros)

	Nota	30 de junio de 2026(*)	30 de junio de 2025(*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11a y 15a	**3.639**	**25.582**
Ingreso por intereses		3.639	25.582
Otros ingresos de explotación	11b y 15a	**1.730**	**-**
Otros ingresos de gestión corriente		1.730	-
Otros gastos de explotación	11c	**(27.337)**	**(29.222)**
Servicios exteriores		(27.337)	(28.870)
Otros gastos de gestión corriente		-	(352)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(21.968)**	**(3.640)**
RESULTADO FINANCIERO		**-**	**-**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(21.968)**	**(3.640)**
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(21.968)**	**(3.640)**

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2026.

.

INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VII SOCIMI, S.A.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

	Nota	30 de junio de 2026(*)	30 de junio de 2025(*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		**(21.968)**	**(3.640)**
Gastos de constitución		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		**-**	**-**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**(21.968)**	**(3.640)**

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2026.

INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VII SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 de junio de 2026

	Capital social (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2025	**5.000.000**	**(6.570)**	**(76.616)**	**(76.978)**	**4.839.836**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**-**	**(3.640)**	**(3.640)**
Operaciones con socios o propietarios	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Aumentos de capital	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**-**	**(76.978)**	**76.978**	**-**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(76.978)	76.978	-
Saldo a 30 de junio de 2025(*)	**5.000.000**	**(6.570)**	**(153.594)**	**(3.640)**	**4.836.196**
Saldo a 1 de enero de 2026	**5.000.000**	**(6.570)**	**(153.594)**	**(1.474)**	**4.838.362**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**-**	**(21.968)**	**(21.968)**
Operaciones con socios o propietarios	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Aumentos de capital	-	-	-	-	-
Reducción de capital	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**-**	**(1.474)**	**1.474**	**-**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(1.474)	1.474	-
Saldo a 30 de junio de 2026(*)	**5.000.000**	**(6.570)**	**(155.068)**	**(21.968)**	**4.816.394**

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2026.

INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VII SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en euros)

	Nota	1 de enero de 2026 a 30 de junio de 2026(*)	1 de enero de 2025 a 30 de junio de 2025(*)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**(32.154)**	**(22.175)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(21.968)**	**(3.640)**
Cambios en el capital corriente:		**(10.186)**	**(18.535)**
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(5.938)	(6.761)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(4.248)	(11.774)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**-**	**106.479**
Cobros por desinversiones		**-**	**106.479**
- Empresas del grupo y asociadas	5	-	106.479
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**17.053**	**(49.953)**
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		**-**	**(49.953)**
- Emisión:		**(2.947)**	**(49.953)**
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	15	(2.947)	(49.953)
- Devolución y amortización:		**20.000**	**-**
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	15	20.000	-
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		**(15.501)**	**34.351**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		31.691	57.447
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		16.590	91.798

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2026.

INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VII SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en euros)

1. Información general

Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-13638606, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 12 de abril de 2023, número setecientos cuarenta y dos de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el diario 188, asiento 334. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Velazquez, número 86D, 1ª planta de Madrid.

En el momento de su constitución, la Sociedad pertenecía al 100% a Inbest Real Estate Management Partners, S.A. y su denominación era Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII, S.A. La Sociedad pasó a denominarse Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII SOCIMI, S.A. con fecha 8 de abril de 2024.

La Sociedad fue admitida a cotización en BME Scaleup de BME MTF Equity con fecha 2 de agosto de 2024.

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el capital de la Sociedad pertenece a diferentes accionistas cuyos principales porcentajes de participación se indican en la Nota 8.

La Sociedad tiene por objeto social:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 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. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos. Estas actividades se realizan actualmente en España.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la misma y sus sociedades participadas.

La Sociedad comunicó con fecha 6 de julio de 2022 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, y por el Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs.

A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

Régimen SOCIMI

Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio y por el Real Decreto-ley 29/2026 de 6 de octubre por la que se regulan las SOCIMI.

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

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

2. Obligación de inversión.

    - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de estos dividendos.

    - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) del arrendamiento de los bienes inmuebles; y/o (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. En atención a la actual estructura de la sociedad, no existe Grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.

    - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos durante un periodo de tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos durante un periodo de tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, y desde 2 de agosto de 2024, las acciones de la Sociedad cotizan en BME Scaleup de BME MTF Equity.

4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado en el ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:

    - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

    - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

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

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

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 30 de junio de 2026 la Sociedad cumple con este requisito.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que el incumplimiento se subsane en el ejercicio siguiente, a excepción del incumplimiento de la obligación de reparto de dividendos o la exclusión de cotización que son requisitos no subsanables.

En caso de no subsanarse dicho incumplimiento durante el ejercicio posterior, la Sociedad tributará bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades con efectos desde el propio ejercicio.

Con carácter general, el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación igual o superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de sus socios, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución de dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución de dividendo. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

De acuerdo con la modificación introducida por el Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, se modifica el gravamen especial al 25% cuando el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio no sea objeto de distribución derive del ejercicio de la actividad de arrendamiento de viviendas, así como de cualquier otro arrendamiento o cesión de uso de inmuebles de uso residencial, cuyo efecto es para todos los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2026.

2. Bases de presentación

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 han sido preparados por el Consejo de Administración de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

I. El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.

II. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre y sus normas de desarrollo.

III. Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.

IV. La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresa incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup".

V. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, y por el Real Decreto-ley 29/2026 de 6 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

VI. Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

b) Imagen fiel

Estos estados financieros intermedios para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, obtenidos de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

c) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de los estados financieros intermedios se haya dejado de aplicar.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de los estados financieros intermedios exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

- Valoración de las Inversiones en sociedades del grupo y asociadas (Notas 3.1 y 6).

- Cumplimiento del Régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1, 3.4, 12 y 16).

Aunque estas estimaciones han sido realizadas por el Consejo de Administración con la mejor información disponible al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios, lo cual se realizaría en su caso de forma prospectiva.

e) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros intermedios correspondiente al primer semestre de 2026 se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance la información del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, y con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, la información correspondiente al mismo período del ejercicio anterior.

En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

f) Agrupación de partidas

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

Todas las cantidades se presentan en euros, a menos que se indique lo contrario.

3. Normas de Registro y Valoración

3.1 Activos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a coste

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

  La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

  Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (“clientes comerciales”) y los créditos por operaciones no comerciales (“otros deudores”).

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que 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. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).

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

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

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

e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen 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.

f) 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 valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, 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.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

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

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta 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 calculan 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 contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de activos financieros

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

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.

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

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros.

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado

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

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el 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 emplea 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, la Sociedad utiliza 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 tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es 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 calculan, 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 calcula 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.

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

3.2 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.3 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en la categoría enumerada a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales (“proveedores”) y los débitos por operaciones no comerciales (“otros acreedores”).

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen 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 valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), 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 anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

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

Baja de balance de pasivos financieros

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

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.

- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

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

3.4 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.
Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

Régimen SOCIMI

Con fecha 26 de julio de 2023, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, y por el Real Decreto-ley 29/2026 de 6 de octubre, por los 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 u tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, sobre el Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha normal. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades.

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

Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen también tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

De acuerdo con la modificación introducida por el Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, se modifica el gravamen especial al 25% cuando el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio no sea objeto de distribución derive del ejercicio de la actividad de arrendamiento de viviendas, así como de cualquier otro arrendamiento o cesión de uso de inmuebles de uso residencial, cuyo efecto es para todos los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2026

3.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de estos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Siguiendo la publicación a finales del ejercicio 2009 de la consulta 2 incluida en el BOICAC nº 79 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) “Sobre la clasificación contable en cuentas individuales de ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el Plan Genera de Contabilidad 1514/2007, de 16 de noviembre, y sobre la determinación del Importe Neto de la Cifra de Negocios”, tanto los dividendos y otros ingresos – cupones, intereses – devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas, así como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones, salvo los que se pongan de manifiesto en la baja de sociedades dependientes, multigrupo o asociadas, constituyen, de acuerdo con lo indicado, el “importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, se ha tenido en cuenta, según lo expuesto en

dicha consulta, que se han creado las partidas dentro del margen de explotación, con las subdivisiones necesarias para recoger las correcciones valorativas por deterioro efectuadas en los distintos instrumentos financieros asociados a su actividad, así como las pérdidas y gastos originados por su baja del balance o valoración a valor razonable.

a) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

b) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante, lo anterior, si los dividendos distribuidos procedan de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

Estos dividendos se clasifican dentro de la cifra de negocios al ser la actividad de la Sociedad la de holding, es decir, la tenencia de participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original no superior a tres meses.

3.7 Moneda funcional y de presentación

Los presentes estados financieros intermedios se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.8 Transacciones con partes vinculadas

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

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

3.9 Distribución de dividendos

Los dividendos sólo pueden ser pagados cuando hay beneficios no distribuidos acumulados disponibles para su distribución. El patrimonio neto de la Sociedad después de la distribución debe ser por lo menos igual a la suma del capital social desembolsado más las reservas legales y las reservas estatutarias.

La distribución de dividendos a los Accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los Accionistas de la Sociedad.

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados y es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

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

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

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de estos en la memoria (Nota 13).

3.11 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en el Consejo de Administración, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

b) Riesgo de liquidez

Se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Consejo de Administración de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo, la Sociedad tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario para realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

c) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene préstamos con entidades de crédito. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es inexistente dado que la Sociedad no cuenta con exposición a deuda con tipo de interés variable.

En consecuencia, a 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tiene contratados coberturas de tipos de interés.

d) Riesgo mercado

Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad, a través de sus participadas, es al riesgo de mercado por la comercialización de los activos, posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiren los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de las sociedades participadas y por ende afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente y que tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

5. Análisis de instrumentos financieros

5.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas (Nota 6), es el siguiente:

	Euros			
	Activos financieros a coste amortizado a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	Periodo 2026 (*)	Ejercicio 2025	Periodo 2026 (*)	Ejercicio 2025
Activos financieros a coste amortizado:				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	352.764	372.764	352.764	372.764
Total	**352.764**	**372.764**	**352.764**	**372.764**

(*) No auditado

	Euros			
	Activos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	Periodo 2026 (*)	Ejercicio 2025	Periodo 2026 (*)	Ejercicio 2025
Activos financieros a coste amortizado:				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	89.826	86.879	89.826	86.879
Total	**89.826**	**86.879**	**89.826**	**86.879**

(*) No auditado

	Euros			
	Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Débitos y otros		Total	
	Periodo 2026 (*)	Ejercicio 2025	Periodo 2026 (*)	Ejercicio 2025
Pasivos financieros a coste amortizado:				
- Acreedores varios	7.488	11.737	7.488	11.737
Total	**7.488**	**11.737**	**7.488**	**11.737**

(*) No auditado

5.2 Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificadas por año de vencimiento son los siguientes:

30 de junio de 2026 (*):

	Euros					
	Activos financieros a coste amortizado					
	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	89.826	-	-	-	352.764	442.590
	89.826	**-**	**-**	**-**	**352.764**	**442.590**

(*) No auditado

31 de diciembre de 2025:

	Euros					
	Activos financieros a coste amortizado					
	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	86.879	-	-	-	372.764	459.643
	86.879	**-**	**-**	**-**	**372.764**	**459.643**

30 de junio de 2026 (*):

	Euros					
	Pasivos financieros a coste amortizado					
	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
- Acreedores varios	7.488	-	-	-	-	7.488
	7.488	**-**	**-**	**-**	**-**	**7.488**

(*) No auditado

31 de diciembre de 2025:

	Euros					
	Pasivos financieros a coste amortizado					
	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
- Acreedores varios	11.737	-	-	-	-	11.737
	11.737	**-**	**-**	**-**	**-**	**11.737**

6. Inversiones en el Patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Los importes y variaciones experimentadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y en el ejercicio 2025 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

Periodo 2026:

	Euros			
2026 (*)	**01.01.2026**	**Capitalizaciones**	**Bajas**	**30.06.2026**
Instrumentos de patrimonio				
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	4.319.892	-	-	4.319.892
Total	**4.319.892**	**-**	**-**	**4.319.892**

(*) No auditado

No se han producido movimientos en este epígrafe durante el ejercicio comprendido del 1 de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026.

Periodo 2025:

	Euros			
2025	**01.01.2025**	**Capitalizaciones**	**Bajas**	**31.12.2025**
Instrumentos de patrimonio				
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	2.152.656	2.167.236	-	4.319.892
Total	**2.152.656**	**2.167.236**	**-**	**4.319.892**

El movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2025 fue el siguiente:

Con fecha 19 de diciembre de 2025, los socios de Inbest GPF V21 Residencial, S.L. han acordado realizar una aportación a los fondos propios de la sociedad participada por importe total de 20.067.000 euros, de los cuales, la Sociedad ha aportado 2.167.236 euros mediante la compensación del crédito que por dicha cantidad ostentaba frente a Inbest GPF V21 Residencial, S.L., contraído con fecha 1 de enero de 2023.

Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, a 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 de las participadas, son como sigue:

	Euros							
Periodo 2026 (*)								
Sociedad	**Capital social**	**Prima de emisión**	**Reservas**	**Resultados negativos de ejercicios anteriores**	**Otras aportaciones de socios**	**Resultado de explotación**	**Resultado del ejercicio**	**Valor en libros de la participación**
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	3.000	-	(3.683.699)	(6.824.677)	39.997.000	(935.114)	(1.187.183)	4.319.892
								4.319.892

(*) No auditado

	Euros							
Periodo 2025								
Sociedad	**Capital social**	**Prima de emisión**	**Reservas**	**Resultados negativos de ejercicios anteriores**	**Otras aportaciones de socios**	**Resultado de explotación**	**Resultado del ejercicio**	**Valor en libros de la participación**
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	3.000	-	(2.835.478)	(4.633.193)	39.997.000	(1.428.312)	(2.191.484)	4.319.892
								4.319.892

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro, y, en su caso, se calcula tomando en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en el momento de la valoración, que están vinculadas con la valoración de las inversiones inmobiliarias de las sociedades participadas realizadas por un experto independiente, o el valor actual de las flujos de efectivo futuros que se espera sean generados par la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuenta.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existen indicios de deterioro en base a información de mercado y transacciones comparables.

No existen sociedades en las que teniendo menos del 20% se concluya que existe influencia significativa y que teniendo más del 20% se pueda concluir que no existe influencia significativa.

El detalle de las participadas y su porcentaje de participación a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Periodo 2026 (*)				**Fracción de capital**		**Derechos votos**	
Nombre	**Domicilio**	**Forma jurídica**	**Actividad**	**Directo %**	**Indirecto %**	**Directo %**	**Indirecto %**
Inbest GPF V21 Residencial, S.L. (*) No auditado	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	10,80%	-	10,80%	-

Ejercicio 2025				**Fracción de capital**		**Derechos votos**	
Nombre	**Domicilio**	**Forma jurídica**	**Actividad**	**Directo %**	**Indirecto %**	**Directo %**	**Indirecto %**
Inbest GPFV21 Residencial, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	10,80%	-	10,80%	-

La sociedad participada no cotiza en Bolsa.

No se han producido operaciones significativas en las sociedades participadas al 30 de junio de 2026.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A continuación, presentamos el desglose del efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

	Euros	
	30 de junio de 2026 (*)	**31 de diciembre de 2025**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	16.590	31.691
Total	**16.590**	**31.691**

(*) No auditado

La Sociedad no tiene efectivo ni otros activos líquidos equivalentes restringidos a 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025.

8. Capital social

a) Capital social

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el capital social está representado por 5.000.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ella.

El desglose del capital social a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Euros	
	30 de junio de 2026	**31 de diciembre de 2025**
Capital social	5.000.000	5.000.000
Total	**5.000.000**	**5.000.000**

A 30 de junio de 2026, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 10% son las siguientes:

			30.06.2026
Entidad	**% derechos de voto atribuidos a las acciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**Total %**
Turiazquez 21, S.L.	99,90%	-	99,90%
Otros accionistas	0,10%	-	0,10%
Total	**100%**	**-**	**100%**

A 31 de diciembre de 2025, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 10% son las siguientes:

			31.12.2025
Entidad	**% derechos de voto atribuidos a las acciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**Total %**
Turiazquez 21, S.L.	99,90%	-	99,90%
Otros accionistas	0,10%	-	0,10%
Total	**100%**	**-**	**100%**

Las acciones de la Sociedad cotizan en BME Scaleup de BME MTF Equity desde el 2 de agosto de 2024. A 30 de junio de 2026, el valor de cotización es de 1 euro por acción (1 euro por acción a 31 de diciembre de 2025).

9. Reservas

El desglose de las reservas a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025:

	Euros	
	30 de junio de 2026 (*)	**31 de diciembre de 2025**
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(6.570)	(6.570)
(*) No auditado	**(6.570)**	**(6.570)**

La Sociedad ha registrado en otras reservas los gastos relacionados con la constitución de la Sociedad, y protocolización de las operaciones de capital.

Reserva Legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% 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.

A 30 de junio de 2026 no se ha dotado ninguna reserva legal (0 euros, a 31 de diciembre de 2025).

10. Resultado del ejercicio

La propuesta de aplicación de resultados del Consejo de Administración de la Sociedad es la siguiente:

	Euros
	31 de diciembre de 2025
Base de reparto	
Resultado del ejercicio	(1.474)
	(1.474)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.474)
	(1.474)

La aplicación del resultado correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas el 18 de junio de 2026.

Limitaciones para la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el art. 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). En el presente ejercicio, no resultan de aplicación las distribuciones obligatorias de resultados al presentar la Sociedad un resultado contable negativo.

11. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

	Euros	
	30 de junio de 2026 (*)	**30 de junio de 2025 (*)**
- Ingresos por intereses (Nota 15)	3.639	25.582
Total	**3.639**	**25.582**

(*) No auditado

b) Otros ingresos de explotación:

	Euros	
	30 de junio de 2026 (*)	**30 de junio de 2025 (*)**
- Otros ingresos por gestión corriente (Nota 15)	1.730	-
Total	**1.730**	**-**

(*) No auditado

c) Otros gastos de explotación**:**

	Euros	
	30 de junio de 2026 (*)	**30 de junio de 2025 (*)**
- Servicios exteriores	(27.337)	(28.870)
- Otros gastos de gestión corriente	-	(352)
Total	**(27.337)**	**(29.222)**

(*) No auditado

12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

30 de junio de 2026 (*)

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	**Disminuciones**	**Total**
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	(21.968)	-	**(21.968)**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	**-**
Diferencias permanentes	-	-	**-**
Diferencias temporarias	-	-	**-**
Base imponible (resultado fiscal)	**(21.968)**	**-**	**(21.968)**
Cuota íntegra 0%			**-**
Total a pagar			**-**

(*) No auditado

30 de junio de 2025 (*)

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	**Disminuciones**	**Total**
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	(3.640)	-	**(3.640)**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	**-**
Diferencias permanentes	-	-	**-**
Diferencias temporarias	-	-	**-**
Base imponible (resultado fiscal)	**(3.640)**	**-**	**(3.640)**
Cuota íntegra 0%			**-**
Total a pagar			**-**

(*) No auditado

A 30 de junio de 2026 los beneficios fiscales se calculan como las pérdidas contables del ejercicio más los gastos derivados de la ampliación de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. A 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025, la Sociedad no ha reconocido activos ni pasivos por impuesto diferido, como consecuencia de la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI. Precisamente por la aplicación de dicho régimen fiscal especial, la Sociedad no ha realizado pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios ni ha aplicado deducciones sobre la cuota en el ejercicio.

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021 de 9 de julio,y por el Real Decreto-ley 29/2026 de 6 de octubre por los que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas a 30 de junio de 2026 ni a 30 de junio de 2025.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años. Por lo tanto, la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección.

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros	
	30 de junio de 2026 (*)	**31 de diciembre de 2025**
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	34.347	29.101
Hacienda Pública, retenciones percepciones	10.108	9.417
	44.455	**38.518**

(*) No auditado

13. Contingencias

Pasivos contingentes

La Sociedad y sus vehículos inversores podrían verse afectados por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial.

14. Consejo de Administración y Alta Dirección

Retribución a los miembros del órgano de administración

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 y durante el ejercicio 2025, los miembros del Consejo de Administración, en condición de tales no han percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 y durante el ejercicio 2025, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el período.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento, pero sí tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para los consejeros.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, al igual que durante el ejercicio 2025, no se han concedidos anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración. De la misma forma, no ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos a los miembros del órgano de administración.

Retribución y préstamos al personal de Alta Dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección ni mantiene personal en nómina. Las funciones son desarrolladas por la Sociedad gestora.

Participaciones, cargos y actividades del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los Administradores serán objeto de información en las cuentas anuales.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2026 al 30 de junio de 2026 los Administradores que han ocupado cargos de consejero han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

15. Otras operaciones con partes vinculadas

Los saldos y las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

a) Transacciones entre partes vinculadas

	30 de junio de 2026 (*)	30 de junio de 2025 (*)
Ingresos por intereses (Nota 11 a)		
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	3.639	25.582
Total	**3.639**	**25.582**

(*) No auditado

Otros ingresos de explotación (Nota 11 b)		
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	1.730	-
Total	**1.730**	**-**

(*) No auditado

Las transacciones con partes vinculadas son realizadas en condiciones de mercado.

b) Saldos con partes vinculadas

Los saldos por cobrar con partes vinculadas a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 están analizados a continuación:

	Euros	
	30 de junio de 2026 (*)	**31 de diciembre de 2025**
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
Inbest GPF V21 Residencial, S.L. (1 y 2)	352.764	372.764
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 5)	**352.764**	**372.764**

(*) No auditado

	Euros	
	30 de junio de 2026 (*)	**31 de diciembre de 2025**
Inversiones y Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
Inbest GPF V21 Residencial, S.L. (1 y 2)	89.826	86.879
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 5)	**89.826**	**86.879**

(*) No auditado

(1) El 22 de mayo de 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF V21 Residencial, S.L. un contrato de crédito por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 30 de junio de 2026, el saldo dispuesto en relación con dicho crédito asciende a 352.764 euros (372.764 euros a 31 de diciembre de 2025). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro a 30 de junio de 2026 es de 82.867 euros (79.920 euros a 31 de diciembre de 2025).

(2) El 27 de abril de 2023 se firmó un contrato de préstamo entre las sociedades Inbest GPF Multi Asset Class Prime II SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A., y Inbest GPF Multi Asset Class Prime V SOCIMI, S.A., con Inbest GPF V21 Residencial, S.L. por importe de hasta 15.000.000 euros y con vencimiento el 26 de julio de 2026. El 1 de diciembre de 2023 se firmó una adenda al contrato de préstamo junto con las sociedades Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII SOCIMI, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII SOCIMI, S.A. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto en relación con dicho crédito es de 0 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro a 30 de junio de 2026 es de 6.959 euros (6.959 euros a 31 de diciembre de 2025).

16. Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012, la Ley 11/2021 y el Real Decreto-ley 29/2026

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, y el Real Decreto-ley 29/2026 de 6 de octubre, 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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, y el Real Decreto-ley 29/2026 de 6 de octubre.

   La Sociedad no ha generado reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, y el Real Decreto29/2026 de 6 de octubre, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad no ha generado reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI.

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

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a beneficio de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI.

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

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 c) y d) anteriores.

La Sociedad no ha distribuido dividendos hasta la fecha.

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

La Sociedad no dispone de inmuebles en arrendamiento, si bien sus activos aptos a efectos del régimen SOCIMI lo componen las participaciones en las siguientes:

Sociedad	Fecha de constitución	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI	Fecha adquisición
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	2022	2023	28 de diciembre de 2023

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

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el cálculo del valor del activo se presentará una vez se disponga de los balances de todo el ejercicio, en consecuencia, este cálculo se incluirá en las Cuentas Anuales.

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

La Sociedad no ha dispuesto de reservas procedentes de ejercicios en los que haya tributado bajo el régimen SOCIMI durante este ejercicio.

17. Información sobre medio ambiente

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora de medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo la normativa vigente al respecto. En consecuencia, no se ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Las posibles contingencias, indemnizaciones y otros riesgos de carácter medioambiental en las que pudiera incurrir la Sociedad están adecuadamente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas.

18. Hechos posteriores al cierre

No se ha producido ningún hecho significativo con posterioridad al 30 de junio de 2026.

INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VII SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO DEL 30 DE JUNIO DE 2026

Dña. Ana Granado Lapuente, como Secretaria del Consejo de Administración de Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII SOCIMI, S.A., certifica que los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y memoria) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en la reunión celebrada el 30 de octubre de 2026.

Los miembros del Consejo de Administración que han emitido su voto favorable a la formulación de estos estados financieros intermedios en la reunión del Consejo de Administración celebrado por escrito y sin sesión son los siguientes:

- D. Javier Basagoiti Miranda (Presidente).
- D. Jaime Gallegos Sala.
- D. Luis-Fernando Carrear-Doniz.

Los miembros del Consejo de Administración no han tenido la oportunidad de firmar físicamente los estados financieros intermedios dada su celebración por escrito y sin sesión y, por ello, confirmo y certifico la conformidad unánime de todos los consejeros con los estados financieros intermedios.

Los Estados financieros intermedios constan de 29 páginas numeradas de la 1 a la 29.

Suscribo el presente certificado en Madrid, el 30 de octubre de 2026

Dña. Ana Granado Lapuente

Secretaria del Consejo de Administración