Madrid, 29 de octubre de 2026

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A., (la "Sociedad" o "MATRITENSE") en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, por medio de la presente pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACION RELEVANTE

- Informe de Revisión Limitada del auditor externo de la Sociedad correspondiente a los Estados Financieros Individuales Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.
- Estados Financieros Individuales Intermedios y Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios, correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

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

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

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen

D. Octavio Fernandez de la Reguera Méndez
Secretario Consejero del Consejo de Administración

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de 6 meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2026, junto con el Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de 6 meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2026, junto con el Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 30 DE JUNIO DE 2026:

- Balances Intermedios al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias Intermedias correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios correspondientes a los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025
- Estados de Flujos de Efectivo Intermedios correspondientes a los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025
- Notas Explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2026

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

A los Accionistas de **Matritense Real Estate SOCIMI, S.A.**, por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre los estados financieros intermedios

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de **Matritense Real Estate SOCIMI, S.A.** (en adelante la Sociedad), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2026, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas a los estados financieros, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son los responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas adjuntas, y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el auditor independiente de la Sociedad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

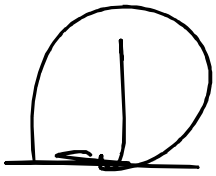
Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de **Matritense Real Estate SOCIMI, S.A.** al 30 de junio de 2026, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones sobre este informe de revisión

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

BDO Auditores, S.L.P.



Francisco J. Giménez Soler
Socio – Auditor de cuentas



29 de octubre de 2026

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de 6 meses del 01 de enero al 30 de junio de 2026

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Balance intermedio correspondiente a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	30/06/2026 (*)	31/12/2025
ACTIVO NO CORRIENTE		**36.022.496,54**	**36.469.575,90**
Inmovilizado intangible	**Nota 5**	**2.419.744,25**	**2.775.298,51**
Fondo de comercio		2.419.744,25	2.775.298,51
Inversiones inmobiliarias	**Nota 6**	**33.343.990,64**	**33.440.840,74**
Inversiones en terrenos y bienes naturales		22.412.747,15	22.412.747,15
Inversiones en construcciones		10.931.243,49	11.028.093,59
Inversiones financieras a largo plazo	**Nota 7**	**258.761,65**	**253.436,65**
Otros activos financieros		258.761,65	253.436,65
ACTIVO CORRIENTE		**702.738,97**	**628.652,06**
Existencias		**8.808,52**	**6.800,54**
Anticipos a proveedores		8.808,52	6.800,54
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**209.161,22**	**193.926,64**
Clientes por ventas y Prestaciones de servicios	Nota 7	39.296,80	29.565,49
Deudores varios	Nota 7	(20,43)	(20,43)
Activos por impuesto corriente	Nota 11	169.884,85	164.381,58
Periodificaciones		**664,99**	**14.756,78**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 7**	**484.104,24**	**413.168,10**
Tesorería		484.104,24	413.168,10
TOTAL ACTIVO		**36.725.235,51**	**37.098.227,96**

(*) Cifras no auditadas

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance intermedio, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias intermedia, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto intermedio, el Estado de Flujos de Efectivo intermedio y las notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios, adjuntas, que constan de 18 Notas.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Balance intermedio correspondiente a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la memoria	30/06/2026 (*)	31/12/2025
PATRIMONIO NETO		**9.619.011,96**	**9.856.128,31**
Fondos propios		**9.619.011,96**	**9.956.526,82**
Capital	**Nota 8**	**14.193.071,90**	**14.193.071,90**
Capital escriturado		14.193.071,90	14.193.071,90
Reservas	**Nota 8**	**(2.313.381,91)**	**(2.313.381,91)**
Otras Reservas		(2.313.381,91)	(2.313.381,91)
Acciones en patrimonio neto propias		**(82.276,00)**	**(82.276,00)**
Resultados de ejercicios anteriores		**(1.840.887,17)**	**(1.161.040,16)**
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.840.887,17)	(1.161.040,16)
Resultado del ejercicio		**(337.514,86)**	**(679.847,01)**
Cobertura de flujos de efectivo		**-**	**(100.398,51)**
PASIVO NO CORRIENTE		**26.007.094,08**	**26.111.655,02**
Deudas a largo plazo	**Nota 9**	**19.346.636,62**	**19.451.197,56**
Deudas con entidades de crédito		19.185.509,97	19.288.670,91
Otros pasivos financieros		161.126,65	162.526,65
Pasivos por impuesto diferido	**Nota 11**	**6.660.457,46**	**6.660.457,46**
PASIVO CORRIENTE		**1.099.129,47**	**1.130.444,63**
Provisiones a corto plazo		**38.892,96**	**-**
Deudas a corto plazo	**Nota 9**	**762.356,88**	**863.137,77**
Deudas con entidades de crédito		304.534,11	298.191,55
Derivados		-	100.398,51
Otros pasivos financieros		457.822,77	464.547,71
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**297.879,63**	**267.306,86**
Proveedores	Nota 9	60.043,45	83.577,89
Acreedores varios	Nota 9	42.569,62	4.817,62
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 9	(26,17)	(26,17)
Pasivo por impuesto corriente	Nota 11	154.591,45	154.591,45
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11	40.076,99	22.171,91
Anticipos de clientes		624,29	2.174,16
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**36.725.235,51**	**37.098.227,96**

(*) Cifras no auditadas

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance intermedio, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias intermedia, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto intermedio, el Estado de Flujos de Efectivo intermedio y las notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios, adjuntas, que constan de 18 Notas.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia correspondiente al período de 6 meses del 01 de enero al 30 de junio de 2026 (Expresado en Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2026 (*)	30/06/2025 (*)
1. Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 12**	**1.316.029,08**	**1.121.942,13**
Prestaciones de servicios		1.316.133,65	1.121.942,13
5. Otros ingresos de explotación		**104,57**	**115,16**
6. Gastos de personal	**Nota 12**	**(84.907,95)**	**(77.982,99)**
Sueldos, salarios y asimilados		(66.711,05)	(60.338,22)
Cargas sociales		(18.196,90)	(17.644,77)
7. Otros gastos de explotación	**Nota 12**	**(508.006,50)**	**(432.225,10)**
Servicios exteriores		(469.113,54)	(382.468,65)
Tributos		(38.892,96)	(38.626,05)
Pérdidas, deterioro y variación de prov. Op. Com.		-	(11.130,40)
8. Amort. del inmovilizado	**Notas 5 y 6**	**(492.618,39)**	**(490.864,63)**
13. Otros resultados		**-**	**13,66**
[A) RESULT. DE EXPLOT. (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)]		**230.600,81**	**211.998,23**
14. Ingresos financieros		**1,50**	**87,90**
15. Gastos financieros	**Nota 12**	**(568.117,17)**	**(520.157,49)**
Por deudas con terceros		(568.117,17)	(520.157,49)
16.Variación de valor razonable en instrumentos financieros		**-**	**(85.870,58)**
Por deudas con terceros		-	(85.870,58)
17.Diferencias de cambio		**-**	**(2,57)**
Diferencias negativas de cambio		-	(2,57)
18. Deterioro y resultados por enaj. Inst. fin.		**-**	**8.620,65**
Resultado op. prov. liquidez		-	8.620,65
[B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)]		**(568.115,67)**	**(597.322,09)**
[C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)]		**(337.514,86)**	**(385.323,86)**
Impuesto sobre beneficios	Nota 11	-	-
[D) RESULTADO DEL EJERCICIO]		**(337.514,86)**	**(385.323,86)**

(*) Cifras no auditadas

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden esta Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia, el Balance intermedio, el Estado de Cambios en el Patrimonio neto intermedio, el Estado de Flujos de Efectivo intermedio adjuntos y las notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios, adjuntas, que constan de 18 Notas.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-ff17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026
(Expresado en Euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	30/06/2026 (*)	30/06/2025 (*)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**(337.514,86)**	**(385.323,86)**
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	100.398,51	-
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO		
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	**(237.116,35)**	**(385.323,86)**

(*) Cifras no auditadas

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-ff17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026
(Expresado en Euros)

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Ajustes por cambio de valor	Resultado del ejercicio	TOTAL
A) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	**18.450.993,47**	**210.930,00**	**(2.313.281,91)**	**(100.000)**	**(4.586.784,35)**	**(193.032,83)**	**(1.043.107,37)**	**10.462.093,81**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(385.323,87)	(385.323,87)
II. Operaciones con socios o propietarios	(4.257.921,57)	(210.930.00)	-	17.724	4.468.851,57	-	-	17.724
Reducciones de capital	(4.257.921,57)	(210.930.00)	-	-	4.468.851,57	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	17.724	-	-	-	17.724
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(1.043.107,37)	-	1.043.107,37	-
B) SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2025 (*)	**14.193,071,90**	**-**	**(2.313.281,91)**	**(82.276)**	**(1.161.040,16)**	**-**	**(385.323,87)**	**10.094.493,94**
Ajustes por corrección de errores de ejercicios anteriores (nota 2.9)	**-**	**-**	**-**	-	**-**		**-**	**-**
A) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2026	**14.193,071,90**	**-**	**(2.313.281,91)**	**(82.276)**	**(1.161.040,16)**	**(100.398,51)**	**(679.847,01)**	**9.856.128,31**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	100.398,51	(337.514,86)	(237.116,35)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(679.847,01)	-	679.847,01	-
B) SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2026 (*)	**14.193,071,90**	**-**	**(2.313.281,91)**	**(82.276)**	**(1.840.887,17)**	**-**	**(337.514,86)**	**9.619.011,96**

(*) Cifras no auditadas

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Estado de Cambios en el Patrimonio neto intermedio, el Balance intermedio, la Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia el Estado de Flujos de Efectivo intermedio adjuntos y las notas explicativas a los estados financieros intermedios, adjuntas, que constan de 18 Notas

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO Sociedad: MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI SA	F. Desde: 01/01/2026 F. Hasta: 30/06/2026 (*)	F. Desde: 01/01/2025 F. Hasta: 30/06/2025 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACT. DE EXPLOTACION		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	(337.514,86)	(385.323,87)
2. Ajustes del resultado	1.099.627,02	1.131.852,79
a) Amortización del inmovilizado (+)	492.618,39	490.864,64
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	-	11.130,40
c) Variación de provisiones (+/-)	38.892,96	32.535,66
e) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	-	(8.620,65)
i) Ingresos financieros (-)	(1,50)	(87,90)
h) Gastos financieros (+)	568.117,17	520.157,49
i) Diferencias de cambio (+/-)	-	2,57
j) Variación de valor razonable de instrumentos financieros (+/-)	-	85.870,58
3. Cambios en el capital corriente	13.972,06	(34.331,99)
a) Existencias (+/-)	(2.007,98)	(1.774,03)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(15.234,58)	(93.838,57)
c) Otros activos corrientes (+/-)	14.091,79	113.481,74)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	30.572,77	(70.780,00)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	(6.724,94)	34.773,87)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	(6.725,00)	(16.195,00)
4. Otros flujos de efectivo de las act. de expl.	(528.022,59)	(553.939.45)
a) Pagos de intereses (-)	(528.024,09)	(532.470,50)
c) Cobros de intereses (+)	1,50	87,90
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	-	17.168,95
e) Otros pagos (cobros) (+/-)	-	(38.735,80)
5. Flujos de efectivo de act. de expl. (1+2+3+4)	**248.061,62**	**158.257,48**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACT. DE INVERSION		
6. Pagos por inversiones (-):	(40.214,03)	(85.201,65)
d) Inversiones inmobiliarias	(40.214,03)	(85.201,65)
8. Flujos de efectivo de act. de inversión (7-6)	**(40.214,03)**	**(85,201,65)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACT. DE FINANCIACION		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	26.344,65
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio (+)	-	26.344,65
10. Cobros y pagos por instrumento de pasivo financiero:	(136.911,46)	(90.676,98)
b) Devolución y amortización de:		
2. Deudas con entidades de crédito	(136.911,46)	(90.676,98)
12. Flujos efectivo act. financiación (±9±10-11)	**(136.911,46)**	**(64.332,33)**
E) AUMENTO/DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIV.	**70.936,14**	**8.723,50**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	**413.168,10**	**284.948,87**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	**484.104,24**	**293,672,37**

(*) Cifras no auditadas

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Estado de Flujos de Efectivo, el Balance intermedio, la Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, Estado de Cambios en el Patrimonio neto intermedio adjuntos y las notas explicativas a los estados financieros intermedios, adjuntas, que constan de 18 Notas.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-ff17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE 6 MESES COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 30 DE JUNIO DE 2026

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

a) Constitución y domicilio social

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI, S.A. se constituyó mediante escritura otorgada el 18 de marzo de 2020, bajo la denominación Arenque Triple Cero S.L. Su domicilio social se encuentra establecido en Madrid, calle Sagasta número 15 6º izquierda y tiene duración indefinida.

Con fecha 29 de mayo de 2020 se realizó una ampliación de capital por un importe de 17.617.517,00 euros, mediante la creación de 17.617.517 participaciones sociales de un euro cada una. Las participaciones sociales emitidas se desembolsaron mediante aportaciones no dinerarias consistentes en todas las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.L. (anteriormente denominada Delfines Inversiones 7, S.L.).

El 23 de diciembre de 2020 se eleva a público una ampliación de capital por compensación de créditos en la cifra de 546.000 euros, la citada ampliación fue suscrita por los socios los acreedores de la sociedad titular del crédito. Tras esta ampliación de capital, el capital social quedó fijado en 18.166.517 euros representado por 18.166.517 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una.

Con fecha 13 de mayo de 2021 se elevó a público, entre otros, el acuerdo de transformación de la Sociedad, la sociedad se transformó en una Sociedad Anónima y donde además cambió su denominación a la denominación actual.

Con fecha 22 de diciembre de 2021, la Junta aprobó la operación de fusión por absorción de Inmobiliaria Matritense S.L. (sociedad absorbida) por parte de Matritense Real Estate, S.A (anteriormente denominada Arenque Triple Cero S.L.) (sociedad absorbente), quedando por tanto Matritense Real Estate, S.A. como sociedad resultante de la fusión, con la consiguiente disolución sin liquidación de Inmobiliaria Matritense S.L. El acuerdo de fusión se ha presentado para inscripción en el Registro Mercantil con fecha 23 de febrero de 2022 y esta operación se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de abril de 2022. Los efectos relevantes de dicha fusión se explican en la Nota 10 de las presentas cuentas anuales.

Inmobiliaria Matritense S.L. (denominada en su origen Delfines 7 Inversiones, S.L.) (sociedad absorbida) se constituyó con fecha, 19 de julio de 2016, mediante escritura de constitución, con un capital social de 100.000 euros.

El 22 de noviembre de 2018 se otorgó la escritura de fusión por absorción de las Sociedades INMOBILIARIA RENTA HOGAR, S.A. y RENTA EN PROPIEDAD, S.A. por parte de Inmobiliaria Matritense S.A., traspasándose a la sociedad absorbente en bloque la totalidad del patrimonio de las sociedades absorbidas con la consiguiente liquidación sin disolución de dichas sociedades absorbidas. Dicha operación fue Inscrita en el Registro Mercantil en el mes de marzo de 2019. Los efectos relevantes de dicha fusión se explican en las cuentas anuales de 2019 de Inmobiliaria Matritense, S.A.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

El 29 de mayo de 2020, los socios de Inmobiliaria Matritense S.L. aportaron sus participaciones en Inmobiliaria Matritense, S.L. (anteriormente denominada Delfines 7 Inversiones, S.L.) a la sociedad Arenque Triple Cero S.L. a través de una ampliación de capital no dineraria, a cambio de sus participaciones en Inmobiliaria Matritense S.L. recibieron participaciones en Arenque Triple Cero S.L., quedando como socio único de Inmobiliaria Matritense S.L. la sociedad Arenque Triple Cero S.L.

En la misma fecha, Arenque Triple Cero S.L. asumió una ampliación de capital dineraria en Inmobiliaria Matritense S.L. por importe de 15.000.000 de euros, la citada ampliación no llevó aparejada prima de asunción. El capital resultante tras la ampliación fue de 16.357.784 euros, representado por 16.357.784 participaciones sociales de un euro cada una.

Con fecha 29 de junio de 2020 la Junta General de Delfines 7 Inversiones S.L. aprobó la fusión por absorción de la mercantil íntegramente participada Inmobiliaria Matritense, S.A. por parte de la Sociedad, traspasándose a la sociedad absorbente en bloque la totalidad del patrimonio neto de la sociedad absorbida con la consiguiente liquidación sin disolución de dicha sociedad absorbida.

En fecha 3 de agosto de 2020 se eleva a público escritura de fusión por absorción entre las sociedades Delfines 7 Inversiones, S.L. (como sociedad absorbente) e Inmobiliaria Matritense, S.A. (sociedad absorbida). La operación de fusión de la sociedad absorbida por parte de la sociedad absorbente se realiza con extinción sin liquidación de la primera y transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente, que adquiere por sucesión universal los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. Los efectos relevantes de dicha fusión se explican en las cuentas anuales de 2020 de Inmobiliaria Matritense, S.L.

Con fecha 06 de junio de 2023, la Junta General Ordinaria de Accionistas adoptó la decisión de reducir el capital social en 1.824.823,53 euros, quedando por tanto el Capital Social en la cifra de 18.450.993,47 euros. Dicha decisión fue elevada a público el día 06 de septiembre de 2023.

Con fecha 27 de junio de 2025, la Junta General Ordinaria de Accionistas adoptó la decisión de reducir el capital social en 4.257.921,57 euros, quedando por tanto el Capital Social en la cifra de 14.193.071,90 euros. Dicha decisión fue elevada a público el día 05 de septiembre de 2025.

a) Actividad

Constituye su objeto social:

a.- La tenencia, gestión, compra y venta de acciones o participaciones de otras sociedades tanto españolas como extranjeras, la gestión de marcas, explotación de franquicias y otros activos inmateriales.

b.- La intermediación inmobiliaria en el más amplio sentido, la promoción, explotación e intervención inmobiliaria en todas sus manifestaciones, compraventa, arriendo y explotación en general de fincas en nombre propio y ajeno; la construcción y promoción, de todo tipo de construcciones, así como todo tipo de actividades preliminares, subsiguientes y complementarias a las anteriores. la compraventa, permuta, administración, gestión explotación, bien directamente o en arrendamiento, de todo tipo de bienes inmuebles sean rústicos o urbanos, y patrimonios.

Se exceptúan aquellas actividades propias de las Sociedades de Inversión Colectiva o que estén sujetas a requisitos especiales por la legislación sobre el Mercado de Valores.

El código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) correspondiente a la actividad principal es 6420.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

A su vez, la Sociedad es controlada por Kitty Hawk Capital Partners V LP, domiciliada en Jersey.

La moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad es el euro, siendo esta, por lo tanto, su moneda funcional. Todos los importes incluidos en la memoria de los Estados Financieros Intermedios están reflejados en euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

La Sociedad deposita sus cuentas anuales en el Registro Mercantil de Madrid.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, no se tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de las mismas. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de los Estados Financieros Intermedios con respecto a información de cuestiones medioambientales.

Con fecha 02 de agosto de 2022 la Sociedad fue admitida a cotización oficial en la Bolsa en la BME Growth.

Régimen fiscal SOCIMI

Con fecha 29 de septiembre de 2020, y con efectos a partir del 1 de enero de 2020, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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

   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 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 que lo regula.

   El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes 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.

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

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

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

   El plazo se computará:

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

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

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

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

1. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

2. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

3. Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A».

Adicionalmente, la Sociedad deberá 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.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, de conformidad con lo establecido en el artículo 9.4 de la Ley 11/2009, en su redacción dada por la Ley 11/2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución y que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general del

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

Impuesto sobre Sociedades, gravamen que tendrá la consideración de cuota del citado impuesto.

A 30 de junio de 2026, la sociedad se encuentra incorporada al BME Growth.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

2.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE

Los Estados Financieros Intermedios se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2021 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación con la información a desglosar en las notas de los estados financieros intermedios.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

La preparación de los presentes estados financieros intermedios obedece al cumplimiento de información a suministrar bajo la Circular 3/2020 del BME Growth.

2.2. IMAGEN FIEL

Los Estados Financieros Intermedios han sido obtenidos de los registros contables de la sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de la información financiera aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto, de la situación financiera y de los resultados durante el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 30 de junio de 2026, así como de los flujos de efectivo. Estos Estados Financieros Intermedios han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

2.3. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado los Estados Financieros Intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las mismas.

No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

2.4. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

La preparación de los Estados Financieros Intermedios requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de los Estados Financieros Intermedios:

- Evaluación del principio en empresa en funcionamiento (Nota 2.7).
- La vida útil del inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias (notas 4.1 y 4.2).
- La evaluación de posibles pérdidas del fondo de comercio (nota 4.1).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias (nota 4.2).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2026, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

Riesgos relacionados con la adopción del régimen SOCIMI

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. El órgano de administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del órgano de administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable la Sociedad ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual (Nota 4.2).

Deterioro de activos financieros

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-ff17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

Incentivos al arrendamiento

La Sociedad tiene suscritos contratos de arrendamiento con inquilinos en los que se conceden determinados incentivos en forma de carencia y rentas escalonadas. La Sociedad calcula los ingresos pendientes de facturar (periodos de carencia) atendiendo al plazo de duración de cada contrato de arrendamiento, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

2.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

De acuerdo con la legislación mercantil, la información financiera se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, las correspondientes al ejercicio de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025. Para el caso de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, además de las cifras del período terminado el 30 de junio de 2026, las correspondientes al período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2025.

2.6 CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

No ha habido cambios en criterios contables durante el ejercicio que hayan comportado cambios significativos en la valoración o presentación de las partidas que comprenden los distintos estados de los estados financieros intermedios.

2.7 PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

La Sociedad viene incurriendo en los últimos ejercicios en pérdidas recurrentes y presenta un fondo de maniobra negativo a 30/06/2026 de 396.390,49 euros (negativo de 501.792,57 al cierre del ejercicio 2025). No obstante, los administradores de la Sociedad han formulado los presentes estados financieros aplicando el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad de la Sociedad continúa, teniendo en cuenta los siguientes factores mitigantes de la incertidumbre:

- El valor razonable de los activos inmobiliarios que se encuentra hipotecados en garantía del cumplimiento de la deuda financiera, es superior a la deuda financiera pendiente de pago.

- Los administradores de la Sociedad han elaborado un plan de negocio en el que estiman que no existe dudas sobre la capacidad de la Sociedad para atender sus pasivos a largo plazo mediante la enajenación de los activos inmobiliarios, en el que se contemplan, entre otros aspectos, el compromiso de limitar las devoluciones de capital a los accionistas al objeto de mantener el equilibrio financiero y el mantenimiento de las inversiones necesarias de CAPEX que permitan seguir manteniendo los valores de los activos inmobiliarios. Dicho plan de negocio muestra también la existencia de caja suficiente para atender los vencimientos de deudas a corto plazo y durante los próximos años.

- La Sociedad genera recurrentemente Ebitda positivo (a 30 de junio de 2026 asciende a 723.218,57 euros), por lo que se estima que las rentas futuras a percibir en el corto plazo, derivadas de los contratos asociados a los activos inmobiliarios, permitirá cubrir las obligaciones de la Sociedad en dicho periodo.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

2.8 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

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

2.9 VALOR RAZONABLE

Es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa deberá tener en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración. Dichas condiciones específicas incluyen, entre otras, para el caso de los activos, las siguientes:

a) El estado de conservación y la ubicación, y

b) Las restricciones, si las hubiere, sobre la venta o el uso del activo.

La estimación del valor razonable de un activo no financiero tendrá en consideración la capacidad de un participante en el mercado para que el activo genere beneficios económicos en su máximo y mejor uso o, alternativamente, mediante su venta a otro participante en el mercado que emplearía el activo en su máximo y mejor uso.

En la estimación del valor razonable se asumirá como hipótesis que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo se lleva a cabo:

a) Entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción en condiciones de independencia mutua,

b) En el mercado principal del activo o pasivo, entendiendo como tal el mercado con el mayor volumen y nivel de actividad, o

c) En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso al que tenga acceso la empresa para el activo o pasivo, entendido como aquel que maximiza el importe que se recibiría por la venta del activo o minimiza la cantidad que se pagaría por la transferencia del pasivo, después de tener en cuenta los costes de transacción y los gastos de transporte.

Salvo prueba en contrario, el mercado en el que la empresa realizaría normalmente una transacción de venta del activo o transferencia del pasivo se presume que será el mercado principal o, en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso.

Los costes de transacción no incluyen los costes de transporte. Si la localización es una característica del activo (como puede ser el caso, por ejemplo, de una materia prima cotizada), el precio en el mercado principal (o más

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

ventajoso) se ajustará por los costes, si los hubiera, en los que se incurriría para transportar el activo desde su ubicación presente a ese mercado.

Con carácter general, el valor razonable se calculará por referencia a un valor fiable de mercado. En este sentido, el precio cotizado en un mercado activo será la mejor referencia del valor razonable, entendiéndose por mercado activo aquél en el que se den las siguientes condiciones:

a) Los bienes o servicios negociados son homogéneos;

b) Pueden encontrarse, prácticamente en cualquier momento, compradores y vendedores dispuestos a intercambiar los bienes o servicios; y

c) Los precios son públicos y están accesibles con regularidad, reflejando transacciones con suficiente frecuencia y volumen.

Para aquellos elementos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtendrá, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas deberán ser consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, debiéndose usar, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Y deberán tener en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La empresa deberá evaluar la efectividad de las técnicas de valoración que utilice de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

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

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

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

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tendrán en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

En el valor razonable de un instrumento financiero deberá contemplarse, entre otros, el riesgo de crédito y, en el caso concreto de un pasivo financiero, se considerará el riesgo de incumplimiento de la empresa que incluye, entre otros componentes, el riesgo de crédito propio. Sin embargo, para estimar el valor razonable no deben realizarse ajustes por volumen o capacidad del mercado.

Cuando corresponda aplicar la valoración por el valor razonable, los elementos patrimoniales que no puedan valorarse de manera fiable, ya sea por referencia a un valor de mercado o mediante la aplicación de los modelos y técnicas de valoración antes señalados, se valorarán, según proceda, por su coste amortizado o por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, en su caso, por las partidas correctoras de valor que pudieran corresponder, haciendo mención en la memoria de este hecho y de las circunstancias que lo motivan.

El valor razonable de un activo o pasivo, para el que no exista un precio cotizado sin ajustar de un activo o pasivo idéntico en un mercado activo, puede valorarse con fiabilidad si la variabilidad en el rango de las estimaciones del valor razonable del activo o pasivo no es significativa o las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la medición del valor razonable.

3 APLICACION DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD

3.1 PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS

A 30 de junio de 2026 la Sociedad ha obtenido una pérdida de 337.514,86 euros, no procediendo proponer su distribución hasta el cierre del ejercicio.

3.2 LIMITACIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible al Accionista.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendo a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en la Ley SOCIMI, por la que se regulan la Sociedad Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario en el BME Growth (Ver nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio 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. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa o indirectamente. Si existieses pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sosedad Dominante fuera inferior a la cifra de capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, ni directa ni indirectamente.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

4.1 FONDO DE COMERCIO

Este epígrafe del balance de situación recoge el valor del fondo de comercio puesto de manifiesto en la combinación de negocios que supuso la adquisición del 100% de las participaciones de Inmobiliaria Matritense S.A. por la entidad Inmobiliaria Matritense, S.L. (anteriormente denominada Delfines Inversiones, S.L.) ambas integradas hoy en Matritense Real Estate S.A.

El fondo de comercio se reconoció a su coste de adquisición determinado este como el exceso en la fecha de la combinación de negocios, del coste de la combinación y los pasivos asumidos sobre el valor de los activos identificables que no resulta asignable a activos concretos.

El fondo de comercio se amortiza a 10 años y su valor se revisa anualmente para analizar posibles deterioros de valor registrándose en el balance a su valor de coste menos la amortización acumulada y en su caso los deterioros.

4.2 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe del balance consolidado relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen arrendados a terceros.

Los elementos incluidos en este epígrafe se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimientos son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre los valores de coste y se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual es como sigue.

Elementos	Años vida útil
Construcciones	50

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La empresa registra el oportuno deterioro de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. El Consejo de Administración de la sociedad, como representantes de los

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

Accionistas ha considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes.

Deterioro del valor de inversiones inmobiliarias

La Sociedad evalúa periódicamente si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

La Sociedad, dota las oportunas provisiones de depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste amortizado. Los Administradores de la Sociedad, como representantes de los accionistas, han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Savills Aguirre Newman S.A.U.). Dichas valoraciones, se han realizado en base a las siguientes asunciones:

La base de valoración utilizada por el tasador experto independientes es la de valor de mercado, que se ha efectuado de acuerdo con los estándares de valoración RICS, los cuales están incluidas en el Red Book "Valoración RICS (Rotal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales. Incorporando los Estándares Internacionales de Valoración" publicada en noviembre de 2021 y efectiva desde 31 de enero de 2022.

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizada en base a valoraciones individuales. Para las valoraciones de las unidades los métodos empleados son Descuento de Flujo de Caja (DFC) y Método de Capitalización de Rentas.

4.3 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad registra en el epígrafe de instrumentos financieros aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Un activo financiero es cualquier activo que sea: dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero (un instrumento de deuda), o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

2. Activos financieros a coste amortizado.

3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

4. Activos financieros a coste.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

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

2. Pasivos financieros a coste amortizado.

Dicho tratamiento resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes;

- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;

- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;

- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;

- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;

- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y

- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;

- Deudas con entidades de crédito;

- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;

- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;

- Deudas con características especiales, y

- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio:

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

Todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas o participaciones en el capital social.

Activos Financieros a coste Amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

En esta categoría se clasifican:

a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Pasivos financieros a coste amortizado

En esta categoría se clasifican:

a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y

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

Valoración inicial

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante, lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como, en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y 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 resulta significativo.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-ff17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

Valoración posterior

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Deterioro de valor de los activos financieros a coste amortizado

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

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.

Reclasificación de Activos Financieros

Cuando la Sociedad cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios señalados previamente. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

A estos efectos, no son reclasificaciones los cambios derivados de las siguientes circunstancias:

a) Cuando un elemento que anteriormente era un instrumento de cobertura designado y eficaz en una cobertura de flujos de efectivo o en una cobertura de la inversión neta en un negocio extranjero haya dejado de cumplir los requisitos para ser considerado como tal.

b) Cuando un elemento pase a ser un instrumento de cobertura designado y eficaz en una cobertura de flujos de efectivo o en una cobertura de la inversión neta en un negocio extranjero.

La reclasificación efectuada conforme al párrafo anterior se realizará de forma prospectiva desde la fecha de reclasificación, de acuerdo con los siguientes criterios:

Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

1) Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y al contrario.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

2) Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y al contrario.

3) Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y al contrario.

4) Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y al contrario.

Baja de Activos Financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando 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 entiende que se han cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a tal variación deja de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se dará de baja cuando no hubiese retenido el control del mismo, situación que se determinará dependiendo de la capacidad unilateral del cesionario para transmitir dicho activo, íntegramente y sin imponer condiciones, a un tercero no vinculado. Si la sociedad cedente mantuviese el control del activo, continuará reconociéndolo por el importe al que la Sociedad esté expuesta a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y reconocerá un pasivo asociado.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Los criterios anteriores también se aplicarán en las transferencias de un grupo de activos financieros o de parte del mismo.

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

Baja de Pasivos Financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado. También da de baja los pasivos financieros propios que adquiere, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Si se produjese un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que estos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registrará la baja del pasivo financiero original y se

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

reconocerá el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registrará una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance. Cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajusta el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

Fianzas Entregadas y recibidas

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debida, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento, conforme a lo señalado en la norma sobre arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar, o durante el periodo en el que se preste el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

Coberturas contables

Una cobertura es una técnica financiera mediante la que uno o varios instrumentos financieros, denominados instrumentos de cobertura, son designados para cubrir un riesgo específicamente identificado que puede tener impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias como consecuencia de variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de una o varias partidas cubiertas.

Una cobertura contable implica que, cuando se cumpla con los requisitos exigidos en la norma, los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas se contabilizarán aplicando los criterios específicos establecidos en ella en lugar de los fijados con carácter general.

En todo caso para que la empresa pueda aplicar una contabilidad de coberturas se deben cumplir todas las condiciones siguientes:

a) La relación de cobertura consta solo de instrumentos de cobertura y partidas cubiertas admisibles, conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes.

b) La relación de cobertura se designa y documenta en el momento inicial, en cuyo momento también se debe fijar su objetivo y estrategia.

c) La cobertura debe ser eficaz durante todo el plazo previsto para compensar las variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo que se atribuyan al riesgo cubierto, de manera consistente con la estrategia de gestión del riesgo inicialmente documentada.

La empresa interrumpirá la contabilidad de coberturas de forma prospectiva solo cuando la relación de cobertura (o una parte de ella) deje de cumplir los criterios requeridos, después de tener en cuenta, en su caso, cualquier reequilibrio de la relación de cobertura; por ejemplo, cuando el instrumento de cobertura expire, se venda, se resuelva o se ejercite. Sin embargo, el registro y valoración de la cobertura no cesa en caso de que la empresa revoque la designación de la cobertura si se siguen cumpliendo el resto de los requisitos.

1. Instrumentos de cobertura

Con carácter general, los instrumentos que se pueden designar como instrumentos de cobertura son los derivados cuyo valor razonable o flujos de efectivo futuros compensen las variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo futuros de partidas que cumplan los requisitos para ser calificadas como partidas cubiertas. No obstante, una opción emitida no podrá ser designada como instrumento de cobertura a menos que se designe para cubrir una opción comprada, incluyendo aquellas opciones compradas implícitas en otro instrumento financiero.

Igualmente, pueden designarse como instrumentos de cobertura los activos y pasivos financieros que no sean derivados, si se miden al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de coberturas de tipo de cambio, el componente de riesgo de tasa de cambio de un activo financiero o de un pasivo financiero, que no sean derivados, puede ser designado como instrumento de cobertura.

La empresa puede designar como instrumento de cobertura una combinación de derivados o una proporción de estos y de no derivados o una proporción de estos, incluyendo aquellos casos en los que el riesgo o riesgos que surgen de algunos instrumentos de cobertura compensan los que surgen de otros.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-ff17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

2. Partidas cubiertas

Podrán ser designadas como partidas cubiertas, los activos y pasivos reconocidos, los compromisos en firme no reconocidos, las transacciones previstas altamente probables y las inversiones netas en un negocio en el extranjero, que expongan a la empresa a riesgos específicamente identificados de variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo. Las transacciones previstas altamente probables solo pueden ser cubiertas cuando supongan una exposición a las variaciones en los flujos de efectivo que podría afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias.

También podrá ser designada como partida cubierta una exposición agregada formada por la combinación de una exposición que pueda considerarse partida cubierta según el párrafo anterior y un derivado.

La partida cubierta puede ser una única partida, un componente de esta o un grupo de partidas, siempre y cuando se puedan valorar con fiabilidad.

La empresa solo podrá designar los siguientes componentes de una partida como partidas cubiertas:

a) Cambios en los flujos de efectivo o en el valor razonable de una partida atribuibles a un riesgo o riesgos específicos, siempre que, sobre la base de una evaluación dentro del contexto de la estructura de mercado concreta, el componente de riesgo sea identificable por separado y medible con fiabilidad, incluyendo los cambios en los flujos de efectivo o en el valor razonable de una partida cubierta que estén por encima o por debajo de un precio especificado u otra variable (riesgo unilateral).

b) Uno o más flujos de efectivo contractuales seleccionados.

c) Los componentes de un importe nominal, es decir una parte específica del importe de una partida.

Un grupo de partidas (incluyendo un grupo de partidas que constituye una posición neta) solo será admisible como partida cubierta si:

a) Está formado por partidas, incluyendo sus componentes, que individualmente sean admisibles como partidas cubiertas;

b) Las partidas del grupo se gestionan conjuntamente a efectos de la gestión del riesgo; y

c) En el caso de una cobertura de flujos de efectivo de un grupo de partidas cuyas variaciones en los flujos de efectivo no se espera que sean aproximadamente proporcionales a la variación global en los flujos de efectivo del grupo de forma que se generen posiciones de riesgo compensadas entre sí:

c.1) Se trata de una cobertura del riesgo de tipo de cambio; y

c.2) La designación de esa posición neta especifica el ejercicio en el que se espera que las transacciones previstas afecten a la cuenta de pérdidas y ganancias, así como su naturaleza y volumen.

3. Documentación y eficacia de las coberturas contables

La documentación de una relación de cobertura debe incluir la identificación del instrumento de cobertura y de la partida cubierta, la naturaleza del riesgo que se va a cubrir y la forma en que la empresa evaluará si la relación de cobertura cumple los requisitos de eficacia de la cobertura (junto con su análisis de las causas de ineficacia de la cobertura y el modo de determinar la ratio de cobertura).

Para que la cobertura se califique como eficaz se deben cumplir los siguientes requisitos:

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

a) Existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.

b) El riesgo de crédito no debe ejercer un efecto dominante sobre los cambios de valor resultantes de esa relación económica; y

c) La ratio de cobertura de la relación de cobertura contable, entendida como la cantidad de partida cubierta entre la cantidad de elemento de cobertura, debe ser la misma que la ratio de cobertura que se emplee a efectos de gestión. Es decir, la ratio de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la resultante de la cantidad de la partida cubierta que la entidad realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que la entidad realmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta. No obstante, esa designación no debe reflejar un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y del instrumento de cobertura que genere una ineficacia de cobertura, independientemente de que esté reconocida o no, que pueda dar lugar a un resultado contable contrario a la finalidad de la contabilidad de cobertura.

Cumplido el requisito de eficacia de la cobertura, la parte del instrumento de cobertura que no se utilice para cubrir un riesgo se contabilizará de acuerdo con los criterios generales. La parte del instrumento de cobertura que se ha designado como cobertura eficaz, podrá incluir una parte ineficaz residual siempre que no refleje un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y el instrumento. Esta parte ineficaz será igual al exceso de la variación del valor del instrumento de cobertura designado como cobertura eficaz sobre la variación del valor de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de eficacia de la cobertura relativo a la ratio de cobertura, pero se mantiene inalterado el objetivo de gestión del riesgo para esa relación de cobertura designada, la empresa ajustará la ratio de cobertura de dicha relación de forma que cumpla de nuevo los criterios requeridos a lo que se denomina en la norma reequilibrio. El reequilibrio significa que, a efectos de la contabilidad de coberturas, una vez iniciada una relación de cobertura la empresa debe ajustar las cantidades del instrumento de cobertura o de la partida cubierta en respuesta a los cambios que afectan a la ratio de cobertura correspondiente. Habitualmente, ese ajuste refleja cambios en las cantidades del instrumento de cobertura y de partida cubierta que se utilicen a efectos de gestión.

El ajuste de la ratio de cobertura puede hacerse de distintas formas:

a) Se puede aumentar la ponderación de la partida cubierta (con lo que al mismo tiempo se reduce la ponderación del instrumento de cobertura), bien aumentando el importe de la partida cubierta, bien disminuyendo el importe del instrumento de cobertura.

b) Se puede aumentar la ponderación del instrumento de cobertura (con lo que al mismo tiempo se reduce la ponderación de la partida cubierta), bien aumentando el importe del instrumento de cobertura, bien disminuyendo el importe de la partida cubierta.

Los cambios en el importe se refieren a cambios en las cantidades que formen parte de la relación de cobertura. Por consiguiente, las disminuciones del importe no significan necesariamente que las partidas o transacciones dejen de existir, o que deje de esperarse que tengan lugar, sino que no forman parte de la relación de cobertura. Por ejemplo, la disminución del importe del instrumento de cobertura puede dar lugar a que la empresa mantenga un derivado, pero solo parte de este siga siendo un instrumento de cobertura de la relación de cobertura. En ese caso, la parte del derivado que deje de formar parte de la relación de cobertura se contabilizaría al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, a menos que se designe como instrumento de cobertura en una relación de cobertura diferente.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

4. Tipos de cobertura y registro contable

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura se clasificarán en las siguientes categorías:

a) Cobertura del valor razonable: cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo concreto que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la partida cubierta sea un compromiso en firme no reconocido o un componente de este, el cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta con posterioridad a su designación se reconocerá como un activo o un pasivo, y la ganancia o pérdida correspondiente se reflejará en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las modificaciones en el importe en libros de las partidas cubiertas que se valoren a coste amortizado implicarán la corrección, bien desde el momento de la modificación, bien (como tarde) desde que cese la contabilidad de coberturas, del tipo de interés efectivo del instrumento.

b) Cobertura de flujos de efectivo: cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a la totalidad o a un componente de un activo o pasivo reconocido (tal como la contratación de una permuta financiera para cubrir el riesgo de una financiación a tipo de interés variable), o a una transacción prevista altamente probable (por ejemplo, la cobertura del riesgo de tipo de cambio relacionado con compras y ventas previstas de inmovilizados materiales, bienes y servicios en moneda extranjera), y que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de flujos de efectivo o como una cobertura de valor razonable.

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconocerá directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajustará para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

b.1) La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.

b.2) El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representará una ineficacia de la cobertura que obligará a reconocer en el resultado del ejercicio esas cantidades.

Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, la empresa eliminará ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y lo incluirá directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo. Se aplicará este mismo criterio en las coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transferirá a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afecten al resultado del ejercicio.

No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y la empresa espera que todo o parte de esta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasificará inmediatamente en el resultado del ejercicio.

c) Cobertura de la inversión neta en negocios en el extranjero: cubre el riesgo de tipo de cambio en las inversiones en sociedades dependientes, asociadas, negocios conjuntos y sucursales, cuyas actividades estén basadas o se lleven a cabo en una moneda funcional distinta a la de la empresa que elabora las cuentas anuales.

En las operaciones de cobertura de inversiones netas en negocios conjuntos que carezcan de personalidad jurídica independiente y sucursales en el extranjero, los cambios de valor de los instrumentos de cobertura atribuibles al riesgo cubierto se reconocerán transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en que se produzca la enajenación o disposición por otra vía de la inversión neta en el negocio en el extranjero.

Las operaciones de cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero en sociedades dependientes, multigrupo y asociadas, se tratarán como coberturas de valor razonable por el componente de tipo de cambio.

La inversión neta en un negocio en el extranjero está compuesta, además de por la participación en el patrimonio neto, por cualquier partida monetaria a cobrar o pagar, cuya liquidación no está contemplada ni es probable que se produzca en un futuro previsible, excluidas las partidas de carácter comercial.

Los instrumentos de cobertura se valorarán y registrarán de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

4.4. EXISTENCIAS

Las existencias contabilizadas corresponden a anticipos a proveedores y, por tanto, se valoran igual que los activos financieros.

4.5. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

Régimen GENERAL

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos constituyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por 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 aplicados fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos, en una operación que no afecte ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

Régimen SOCIMI

Con fecha 29 de septiembre de 2020, y con efectos a partir del 1 de enero de 2020, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto de Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

La entidad estará sometida a un 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 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.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante el ejercicio 2020 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

4.6. INGRESOS Y GASTOS

Reconocimiento de ingresos por ventas y prestación de servicios

Los ingresos derivados de los contratos con clientes se reconocen en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad en el momento (o a medida que) se prestan los servicios comprometidos

Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleje la contraprestación que la Sociedad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

Para aplicar este criterio fundamental de registro contable de ingresos, la Sociedad sigue un proceso completo que consta de las siguientes etapas sucesivas:

1. Identificar el contrato o contratos con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.

2. Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.

3. Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la empresa espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.

4. Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.

5. Reconocer el ingreso por actividades ordinarias a medida que la empresa cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) identificadas, la Sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios) que se determina se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la Sociedad disponga de información fiable para realizar la medición del grado de avance. Asimismo, la Sociedad revisa las estimaciones del ingreso a reconocer a medida que cumple con el compromiso adquirido y modifica tales estimaciones en caso se considere necesario.

Cuando, a una fecha determinada, la Sociedad no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación, aunque espere recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo reconoce ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

Se entiende que la Sociedad transfiere el control de un activo o servicio (con carácter general, de un servicio) a lo largo del tiempo dado que se cumple el siguiente criterio:

a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la Sociedad a medida que la entidad la desarrolla.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocerán en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizan como existencias.

Cumplimiento de la obligación en un momento determinado

En los casos en los que la transferencia del control sobre el activo no se produce a lo largo del tiempo, la Sociedad reconoce el ingreso siguiendo los criterios establecidos para las obligaciones que se cumplen en un momento determinado. Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo la Sociedad considera, entre otros los siguientes indicadores:

a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la Sociedad excluye cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo.

b) La Sociedad ha transferido la posesión física del activo.

c) El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.

d) La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo.

e) El cliente tiene la propiedad del activo.

Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a trasferir al cliente, deducido:

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No obstante, se incluyen los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

En los casos que existan contraprestaciones variables, la Sociedad toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Los créditos por operaciones comerciales se valoran de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros. Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

4.7. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Los importes reconocidos en el balance corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre.

Las obligaciones aisladas se valoran por el desenlace individual que resulta más probable. Si la obligación implica una población importante de partidas homogéneas, ésta se valora ponderando los desenlaces posibles por sus probabilidades. Si existe un rango continuo de desenlaces posibles y cada punto del rango tiene la misma probabilidad que el resto, la obligación se valora por el importe medio.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

4.8. ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO

En el estado de flujos de efectivo intermedio, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o de financiación.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de elaboración del estado de flujos de efectivo intermedio, se ha considerado como "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

4.9. TRANSACCIONES ENTRE 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.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y los movimientos en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance intermedio, al 30 de junio de 2026. han sido los siguientes:

Descripción	Saldo al 01/01/2026	Altas	Bajas	Saldo a 30/06/2026
Fondo de Comercio	7.111.085,15	-	-	7.111.085,15
Coste	**7.111.085,15**	**-**	**-**	**7.111.085,15**
Amortización acumulada fondo de comercio	(4.335.786,64)	(355.554,26)	-	(4.691.340,90)
Amortización acumulada	(4.335.786,64)	(355.554,26)	-	(4.691.340,90)
Valor Neto Contable	**2.775.298,51**	**(355.554,26)**	**-**	**2.419.744,25**

La composición y los movimientos en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance intermedio, al 31 de diciembre de 2025 han sido los siguientes:

Descripción	Saldo al 01/01/2025	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2025
Fondo de Comercio	7.452.442,37	-	(341.357,22)	7.111.085,15
Coste	**7.452.442,37**	**-**	**(341.357,22)**	**7.111.085,15**
Amortización acumulada fondo de comercio	(3.782.685,17)	(711.108,51)	158.007,05	(4.335.786,63)
Amortización acumulada	**(3.782.685,17)**	**(711.108,51)**	**-**	**(4.335.786,63)**
Valor Neto Contable	**3.669.757,20**	**(711.108,51)**	**(183.350,17)**	**2.775.298,52**

El fondo de comercio surge de la aportación del 100% de las participaciones sociales de Inmobiliaria Matritense S.L. en Arenque Triple Cero S.L., por la diferencia del precio pagado en el momento de la adquisición por parte de Delfines 7 Inversiones S.L. de las acciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.A., propietaria original de todos los inmuebles de los que actualmente es propietaria Matritense Real Estate Socimi, S.A. y el valor razonable de los activos y pasivos de las Sociedades en el momento de adquisición.

El fondo de comercio se amortiza a 10 años y su valor se revisa anualmente para analizar posibles deterioros de valor registrándose en el balance a su valor de coste menos la amortización acumulada y en su caso los deterioros.

Deterioro de valor del fondo de comercio de fusión

La sociedad ha tenido en cuenta si ha habido alguna evidencia de deterioro de valor del fondo de comercio, considerando los rendimientos económicos futuros como estimaciones contrastables y objetivas que pudieran poner de manifiesto dicha evidencias.

De acuerdo con las estimaciones de las que disponen los administradores de la Sociedad, se considera recuperable el valor neto del fondo de comercio registrado a 30/06/2026.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La composición y los movimientos habidos al 30 de junio de 2026 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance intermedio han sido los siguientes:

	Saldo al 31.12.2025	Altas	Bajas	Saldo al 30.06.2026
Terrenos	22.412.747,15	-	-	22.412.747,15
Construcciones	12.606.123,54	40.214,03		12.646.337,57
Coste	**35.018.870,69**	**40.214,03**		**35.059.084,72**
Amortización de Construcciones	(1.578.029,95)	(137.064,13)	-	(1.715.094,08)
Amortización	**(1.578.029,95)**	**(137.064,13)**	**-**	**(1.715.094,08)**
Deterioro	-	-	-	-
Deterioro	**-**	**-**	**-**	**-**
Valor neto contable	**33.440.840,74**	**(96.850,10)**	**-**	**33.343.990,64**

La composición y los movimientos habidos en el ejercicio 2025 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance intermedio han sido los siguientes:

	Saldo al 31.12.2024	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.2025
Terrenos	22.412.747,15	-	-	22.412.747,15
Construcciones	12.479.163,94	127.354,92	(395,32)	12.606.123,54
Coste	**34.891.911,09**	**127.354,92**	**(395,32)**	**35.018.870,69**
Amortización de Construcciones	(1.306.658,99)	(271.370,96)	-	(1.578.029,96)
Amortización	**(1.306.658,99)**	**(271.370,96)**	**-**	**(1.578.029,96)**
Deterioro	-	-	-	-
Deterioro	**-**	**-**	**-**	**-**
Valor neto contable	**33.585.252,10**	**(144.016,04)**	**(395,32)**	**33.440.840,73**

Las altas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2026 y 2025 corresponden con obras de reformas realizadas sobre diversos activos de la sociedad. Durante el ejercicio 2026 no ha habido ninguna baja.

En cuanto a la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone a 30/06/2026, la totalidad de las mismas comprende activos inmobiliarios, en su mayoría edificios enteros, ofrecidos en alquiler.

Periódicamente la sociedad solicita una tasación de sus inversiones inmobiliarias a un experto independiente para que realice una valoración de los inmuebles según la metodología RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Si el valor es inferior al neto contable se registra un deterioro por la diferencia, que revertirá cuando el valor determinado por el experto supere al valor neto corregido por deterioro en su caso.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

DETERIOROS DE VALOR

La Sociedad ha realizado valoraciones de toda su cartera inmobiliaria con fecha 30/06/2026. Como resultado de tales valoraciones, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno a dicha fecha.

6.1 ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos.

Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a 1.316.029,08 euros en el ejercicio 2026 hasta el 30/06/2026.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables al 30/06/2026 son los siguientes, considerando las primeras fechas de ruptura del contrato acordado con cada inquilino. En las mismas, no se han tenido en cuenta los incrementos por inflación que puedan producirse en el futuro:

	30/06/2026
Hasta un año	2.178.514
Entre uno y cinco años	6.521.108
Más de cinco años	1.351.366
TOTAL	**10.050.987**

6.2 OTRA INFORMACIÓN

Valor de mercado e hipótesis clave para el cálculo del valor razonable utilizadas por Savills Aguirre Newman:

A 30/06/2026, según el último estudio realizado por un experto independiente, el valor de mercado agregado de las inversiones inmobiliarias es de 63.710.000,00 euros.

- Para establecer la opinión sobre el valor razonable se han utilizado transacciones comparables recientes del mercado en condiciones de plena competencia siempre que sea posible.

- Se han valorado las Propiedades individualmente y no se ha tenido en cuenta ningún descuento o prima que pueda negociarse en el mercado si la totalidad o parte de la cartera se comercializara simultáneamente, en lotes o en conjunto.
- El informe de valoración debe leerse siempre junto con los informes de valoración de los inmuebles.

- El valor agregado de los inmuebles de la Sociedad o Market value, es de 63.710.000,00 - euros sin IVA.

- Las valoraciones han sido preparadas de acuerdo con la Evaluación de RICS - – Estándares profesionales. Incorporando los Estándares Internacionales de Valoración" publicada en noviembre de 2021.

- Savills Aguirre Newman cuenta con suficiente conocimiento, local y nacional, de las condiciones actuales del mercado inmobiliario en cuestión y tiene las habilidades y conocimientos necesarios para llevar a cabo las evaluaciones de manera competente.

- Cuando los conocimientos y habilidades requeridos en el Libro Rojo han sido prestados por más de un valorador dentro de Savills Aguirre Newman, confirmamos que se ha conservado una lista de dichos valoradores dentro de los documentos de trabajo, junto con la confirmación de que cada valorador nombrado cumple con los requisitos del Libro Rojo.

- Se han tenido en cuenta distintas suposiciones en cuanto a la tenencia, el arrendamiento, el urbanismo y las condiciones y reparaciones efectuadas en los edificios y en los terrenos - incluyendo la contaminación del suelo y del agua subterránea.

- Si alguna de las informaciones o suposiciones en las que se basa la valoración se determinase posteriormente que son incorrectas, las cifras de valoración también podrían ser incorrectas.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-ff17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

7. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es la siguiente:

El detalle de activos financieros a largo plazo a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Activos financieros a coste amortizado a largo plazo (Nota 7.2)	258.761,65	253.436,65	258.761,65	253.436,65
Total	**258.761,65**	**253.436,65**	**258.761,65**	**253.436,65**

El importe corresponde a las fianzas recibidas de los contratos de arrendamiento de los inmuebles.

El detalle de activos financieros a corto plazo a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 7.1)	484.104,24	413.168,10	484.104,24	413.168,10
Activos financieros a coste amortizado (Nota 7.2)	48.084,89	36.345,60	48.084,89	36.345,60
Total	**532.189,13**	**443.654,18**	**532.189,13**	**443.654,18**

7.1 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 respectivamente es la siguiente:

	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	
Categorías	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Caja	-	-
Cuentas Corrientes	484.104,24	413.168,10
Total	**484.104,24**	**413.168,10**

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

7.2 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 respectivamente es la siguiente:

	Saldo a 30/06/2026		Saldo a 31/12/2025	
	Largo Plazo	**Corto Plazo**	**Largo Plazo**	**Corto Plazo**
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes terceros		39.296,80		29.565,49
Deudores varios		(20,43)		(20,43)
Anticipos a proveedores		8.808,52		6.800,54
Total créditos por operaciones comerciales		**48.084,89**		**36.345,60**
Créditos por operaciones no comerciales				
Depósitos y fianzas	258.761,65			
Total créditos por operaciones no comerciales				
Total	**258.761,65**	**48.084,89**	**253.436,65**	**36.345,60**

Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios se presenta neto de las correcciones por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones son los siguientes:

	30/06/2026	2025
Saldo inicial	(31.268,28)	(31.268,28)
Dotaciones		
Reversiones		
Saldo final	**(31.268,28)**	**(31.268,28)**

La exposición máxima al riesgo de crédito, a fecha de presentación de la información, es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. La Sociedad mantiene determinados instrumentos de garantía para cubrir cualquier contingencia en algún posible impago de las rentas.

Depósitos y finanzas

En el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo se registras fianzas que se encuentran asociadas a los contratos de arrendamiento, con lo que el vencimiento de las mismas está asociada al vencimiento de los correspondientes contratos.

El vencimiento de estos activos financieros a largo plazo a 30/06/2026, es como se detalla:

	2026	2026	2027	Resto	Total
Fianzas	-	-	-	258.761,65	258.761,65
	-	**-**	**-**	**258.761,65**	**258.761,65**

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

8. FONDOS PROPIOS

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

8.1 CAPITAL

Al 30/06/2026 el capital social es de 14.193.071,90 euros, y está representado por 20.275.817 participaciones sociales, de 0,70 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Con fecha 18 de marzo de 2020 se constituye la sociedad limitada Arenque Triple Cero, S.L., con un capital social de 3.000,00 euros.

Con fecha 29 de mayo de 2020 se realizó una ampliación de capital por un importe de 17.617.517 euros, mediante la creación de 17.617.517 participaciones sociales de un euro cada una. Las participaciones sociales emitidas se desembolsaron mediante aportaciones no dinerarias consistentes en todas las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.L.

El 23 de diciembre de 2020 se eleva a público una ampliación de capital por compensación de créditos en la cifra de 546.000 euros, la citada ampliación fue suscrita por los socios los acreedores de la sociedad titular del crédito. Tras esta ampliación de capital, el capital social quedó fijado en 18.166.517 euros representado por 18.166.517 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una.

El 13 de mayo de 2021 se eleva a público, entre otros acuerdos, una ampliación de capital dineraria en la cifra de 1.054.650 euros mediante la creación de 1.054.650 acciones de un euro cada una, las cuales llevaron aparejada una prima de emisión de 0,10 euros, lo que hace un total de 105.465 euros.

El 29 de septiembre de 2021 se eleva a público, entre otros acuerdos, una ampliación de capital dineraria en la cifra de 1.054.650 euros mediante la emisión de 1.054.650 acciones de un euro cada una, las cuales llevaron aparejada una prima de emisión de 0,10 euros, lo que hace un total de 105.465 euros.

Con fecha 06 de junio de 2023, la Junta General Ordinaria de Accionistas adoptó la decisión de reducir el capital social en 1.824.823,53 euros, quedando por tanto el Capital Social en la cifra de 18.450.993,47 euros. Dicha decisión fue elevada a público el día 06 de septiembre de 2023.

Con fecha 27 de junio de 2025, la Junta General Ordinaria de Accionistas adoptó la decisión de reducir el capital social en 4.257.921,57 euros, quedando por tanto el Capital Social en la cifra de 14.193.071,90 euros. Dicha decisión fue elevada a público el día 05 de septiembre de 2025.

La sociedad KH V Properties 202 S.a.r.l es titular del 50,76% del capital social, por su parte la sociedad Diagonal 477 SLU posee el 16,50% del capital social de MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Arenque Triple Cero S.L.).

8.2 PRIMAS DE EMISIÓN O ASUNCIÓN

No existe prima de emisión a fecha 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

8.3 RESERVAS

8.3.1. Reserva legal

La reserva legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que,

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los Socios en caso de liquidación. Al 30/06/2026, la reserva legal no se encuentra dotada.

8.3.2. Reservas voluntarias

Existe una reserva negativa de fusión por importe de 2.313.381,91 euros (ver nota 1).

8.4 AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR

La deuda financiera contraída con entidades de crédito está sujeta a un tipo de interés que fluctúa en base al EURIBOR a doce meses.

Para mitigar el riesgo derivado de esta fluctuación la Sociedad formalizó en fecha 28/12/2022 y por un importe de 16.125.000 euros, una permuta financiera de tipos de interés (o "SWAP"), cuyo vencimiento se produjo el 28 de junio de 2026.

Durante el primer semestre de 2026 se ha registrado una variación en el valor razonable de este instrumento de cobertura, generando una ganancia de 100.398,51 euros registrada en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor".

9. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a largo plazo, a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 9.1)	19.185.509,97	19.288.670,92	161.126,65	162.526,65	19.346.636,62	19.451.197,57
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-
Total	**19.185.509,97**	**19.288.670,92**	**161.126,65**	**162.526,65**	**19.346.636,62**	**19.451.197,57**

El detalle de pasivos financieros a corto plazo, a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 9.1)	304.534,10	298.191,55	457.822,77	464.547,71	762.356,87	762.739,26
Derivados de cobertura	-	-	-	100.398,51	-	100.398,51
Total	**304.534,10**	**298.191,55**	**457.822,77**	**564.946,22**	**762.356,87**	**863.137,77**

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-ff17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

9.1 PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Su detalle a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 se indica a continuación:

	Saldo a 30/06/2026		Saldo a 31/12/2025	
	Largo Plazo	**Corto Plazo**	**Largo Plazo**	**Corto Plazo**
Por operaciones comerciales:				
Proveedores		60.043,45		83.577,89
Acreedores varios		42.569,62		4.817,62
Anticipos Clientes		624,29		2.174,16
Total saldos por operaciones comerciales		**103.237,36**		**90.569,67**
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito	19.185.509,97	304.534,10	19.288.670,92	298.191,55
Deudas con partes vinculadas				
Otros pasivos financieros				
Otras deudas				
Partidas pendientes de aplicación				
Préstamos y otras deudas	**19.185.509,97**	**304.534,10**	**19.288.670,92**	**298.191,55**
Personal		(26,17)		(26,17)
Otros pasivos	161.126,65	457.822,77	162.526,65	464.547,71
TOTAL	**19.346.636,62**	**865.568,06**	**19.451.197,57**	**853.282,76**

9.1.1 Deudas con entidades de crédito

Con fecha 28 de diciembre de 2022, la sociedad realizó una refinanciación de su deuda bancaria. Se amortizó totalmente el crédito mercantil concedido por CaixaBank S.A. en mayo de 2020 por un principal de 16.500.000 euros, y se obtuvo financiación en el Banco Santander S.A., por un importe de 21.500.000 euros y fecha de vencimiento final el 28 de diciembre de 2027.

Las garantías hipotecarias de primer rango de este crédito son los siguientes inmuebles:

1. Inmueble sito en la calle Blasco de Garay número 96 de Madrid.
   Referencia Catastral: 9869408VK3796H0001YP.
2. Inmueble sito en la calle Blasco de Garay número 98 de Madrid.
   Referencia Catastral: 9869409VK3796H0001GP.
3. Inmueble sito en la calle José Espelius número 9 de Madrid.
   Referencia Catastral: 7637601VK3773f0001PW.
4. Inmueble sito en la calle San Vicente Ferrer número 53 de Madrid.
   Referencia Catastral: 0054405VK4705c0001RH.
5. Inmueble sito en la calle Dos Amigos número 6 de Madrid.
   Referencia Catastral: 9853903VK3795D0001IE.

Con fecha 06 de marzo de 2023 se vendió el activo de República Argentina 7, y se realizó una amortización anticipada del préstamo con garantía hipotecaria del Banco Santander, por un importe de 1.331.860,00 euros, en cumplimiento de las cláusulas del contrato de financiación.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f117-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

Además de las garantías hipotecarias, para garantizar el crédito se constituyó una prenda de primer rango con desplazamiento de la posesión sobre las acciones, los arrendamientos, los contratos de seguro y sobre ciertas cuentas corrientes relacionadas con la concesión del crédito para el proyecto de la Sociedad.

La sociedad Matritense Real Estate, S.A. es titular actual de dicho contrato como consecuencia de las operaciones corporativas realizadas que conllevan sucesión universal.

9.1.2. Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros hacen referencia a la parte de corto plazo de la financiación, fianzas recibidas, y otros pasivos.

9.1.3. Acreedores comerciales y otras deudas a pagar

Las deudas con acreedores comerciales hacen referencia principalmente a los saldos pendientes de pago a proveedores de asesores, auditores, etc.

9.2 CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al 30/06/2026 es el siguiente:

	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	Resto	Total
Deudas financieras:						
Deudas con entidades de crédito	304.534,11	19.185.509,97				19.490.044,08
Depósitos y fianzas					161.126,65	161.126,65
Otros pasivos financieros	457.822,77					457.822,77
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
Proveedores y acreedores	102.613,07					102.613,07
Personal	(26,17)					(26,17)
Anticipos clientes	624,29					624,29
Deudas Adm. Públicas	194.668,44					194.668,44
Total	**1.060.236,51**	**19.185.509,97**			**161.126,65**	**20.406.873,13**

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al 31/12/2025 es el siguiente:

	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Deudas financieras:						
Deudas con entidades de crédito	298.191,55	19.288.670,92				19.586.862,47
Depósitos y fianzas					162.526,65	162.526,65
Otros pasivos financieros	464.547,71					464.547,71
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
Proveedores y acreedores	88.395,51					88.395,51
Personal	(26,17)					(26,17)
Anticipos clientes	2.174,16					2.174,16
Deudas Adm. Públicas	176.763,36					176.763,36
Total	**1.030.046,12**	**19.288.670,92**			**162.526,65**	**20.481.243,69**

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-ff17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

9.3 IMPAGO E INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES CONTRACTUALES

El contrato de financiación descrito en la nota 9.1.1 incluye obligaciones de información y de cumplimiento habituales en este tipo de financiaciones.

La Dirección de la Sociedad considera que cumple con la totalidad de los ratios y obligaciones de cumplimiento exigidos por las entidades financieras al cierre del periodo al que se refieren los presentes Estados Financieros, lo que determina que la deuda se clasifique según su vencimiento previsto en el contrato

10. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

10.1 INFORMACIÓN CUALITATIVA

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

10.1.1. Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

10.1.2. Riesgo de liquidez:

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

10.1.3. Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

10.2 INFORMACIÓN CUANTITATIVA

10.2.1. Riesgo de crédito

La Sociedad no mantiene cuentas a cobrar garantizadas mediante seguro de crédito.

10.2.2. Riesgo de tipo de interés

La Sociedad está expuesta al riesgo de tipos de interés debido a su endeudamiento a tipo variable, lo que podría afectar a sus costes financieros en caso de subidas de los tipos de referencia.

Con el objetivo de mitigar dicho riesgo, la Sociedad mantuvo una permuta financiera de tipos de interés (SWAP), formalizada el 28 de diciembre de 2022, cuyo vencimiento se produjo el 28 de junio de 2026.

Hasta la fecha de vencimiento, este instrumento de cobertura permitió reducir la volatilidad de los costes financieros asociados a la deuda y mejorar la previsibilidad de los flujos de caja.

Los efectos derivados de la valoración del instrumento de cobertura se han reconocido de acuerdo con la normativa contable aplicable.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

10.2.3. Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo las 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 conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

11. SITUACIÓN FISCAL

11.1 SALDOS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	30/06/2026		31/12/2025	
	Activo	**Pasivo**	**Activo**	**Pasivo**
No Corriente				
Pasivos por impuesto diferido	-	6.660.457,46	-	6.660.457,46
TOTAL	**-**	**6.660.457,46**	**-**	**6.660.457,46**
Corriente				
Activos por impuesto corriente	153.680,70		151.818,70	
Impuesto al Valor Añadido (IVA)	16.204,15	25.510,56	12.562,88	11.128,39
Organismos de la Seguridad Social	-	4.373,75		3.180,94
HP por retenciones practicadas	-	10.192,68		7.862,58
Pasivos por impuesto corriente	-	154.591,45		154.591,45
TOTAL	**169.884,85**	**194.668,44**	**164.381,58**	**176.763,36**

11.2 SITUACIÓN FISCAL

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.

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, las deducciones por doble imposición y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades aplicadas o pendientes de aplicación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, la Sociedad deberá acreditar las bases imponibles negativas o deducciones, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Órgano de Administración de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a los Estados Financieros Intermedios.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-ff17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

El cálculo del gasto por impuesto y la base imponible es la siguiente:

Descripción	30/06/2026	31/12/2025
Resultado antes de impuestos	(337.514,86)	(679.847,01)
Ajustes al resultado		
Base imponible (resultado fiscal)	**(337.514,86)**	**(679.847,01)**
Tipo impositivo		
Cuota íntegra	-	-
Cuota líquida	-	-
Líquido a pagar / (a devolver)	-	-

Respecto a las **Bases Imponibles Negativas** de ejercicios anteriores, tanto de la sociedad Matritense Real Estate Socimi S.A., como de su sociedad absorbida anteriormente denominada "Inmobiliaria Matritense S.L.", los importes de las mismas son los siguientes:

SOCIEDAD	AÑO	IMPORTE
INMOBILIARIA MATRITENSE S.L.	2019	(436.644,53)
MATRITENSE REAL ESTATE SA	2020	(148.787,58)
MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI SA	2021	(1.478.865,71)
MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI SA	2022	(1.801.465,10)
MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI SA	2023	(766.309,45)
MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI SA	2024	(1.043.107,37)
MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI SA	2025	(679.847,01)

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas es la siguiente:

	Euros	Euros
	30/06/2026	30/06/2025
Prestaciones de servicios	1.316.029,08	1.212.942,13

12.2GASTOS DE PERSONAL

La composición del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

	30/06/2026	30/06/2025
Sueldos y salarios	(66.711,05)	(60.338,22)
Seguridad Social a cargo de la empresa	(18.196,90)	(17.644,77)

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

12.3OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias de enero a junio de 2026 y 2025:

Descripción	30/06/2026	30/06/2025
Mantenimiento y reparaciones	(65.666,11)	(49.797,24)
Servicios de profesionales independientes	(315.062,46)	(239.331,77)
Primas de seguro	(14.795,33)	(18.593,88)
Servicios bancarios y similares	(367,55)	(522,97)
Publicidad	-	(50,00)
Suministros	(55.161,21)	(52.583,60)
Otros servicios	(18.060,88)	(21.589,19)
Otros impuestos	(38.892,96)	(38.626,05)
Pérdida de créditos incobrables	-	(11.130,40)
TOTAL	**(508.006,50)**	**(432.225,10)**

12.4GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros al 30/06/2026 ascienden a 568.117,17 euros (520.157,49 euros al 30/06/2025), y corresponden mayoritariamente a la financiación con la entidad de crédito Banco Santander.

13. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Al 30/06/2026 no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

El Órgano de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 30/06/2026.

Al 30/06/2026 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

14.1SALDOS ENTRE PARTES VINCULADAS

La Sociedad mantiene un contrato de gestión con Bermejo Williamson Real Estate, S.L., sociedad vinculada al compartir administrador, el cual ha representado un gasto en el período de 1 de enero a 30 de junio de 2026 de 98.713,76 euros con IVA incluido (81.581,62 euros neto de IVA).

El saldo acreedor con Bermejo Williamson Real Estate, S.L. a 30 de junio de 2026 es de 0,00 euros.

14.2RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

Durante el período enero a junio de 2026 los miembros del órgano de administración no han percibido remuneraciones, y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 30/06/2026, no existen pasivos devengados en materia de pensiones o similares con los miembros del órgano de administración de la Sociedad, ni se mantienen saldos deudores o acreedores con los mismos.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

Otra información referente al Órgano de Administración

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 229 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como sus personas vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 231 de dicha ley.

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1ESTRUCTURA DEL PERSONAL

La Sociedad cuenta con tres empleados, siendo dos de ellos administrativos, y un portero.

El actual Consejo de Administración de la Sociedad está formado por tres hombres.

15.2HONORARIOS DE AUDITORIA

El importe de los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

	30/06/2026	31/12/2025
Honorarios del auditor de cuentas por prestación de servicios de auditoría:		18.000
Honorarios del auditor de cuentas por otros servicios distintos:		
a) Servicios exigidos por normativa aplicable:	6.500	6.500
b) Otros:		3.000
Total	**6.500**	**27.500**

16. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO

Se detalla a continuación la información requerida Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de los Estados Financieros Intermedios en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	30/06/2026	2025
Concepto	**Días**	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	32,59	24,87
Ratio de operaciones pagadas (importe)	36,02	25,09
Ratio de operaciones pendientes de pago (importe)	3	10,81
	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	487.878,69	1.125.900,89
Total pagos pendientes	56.559,37	17.765,98

Dicha información, no incluye pagos realizados a partes vinculadas ni por adquisiciones de activos.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 6e06e451-f17-443e-baca-2e156a4ac96a
Documento firmado electrónicamente a través de Ivnosys Soluciones, S.L.U. en 28/10/2026 19:22:22 UTC

17. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

En cumplimiento de los dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, la presente memoria de la Sociedad presenta la siguiente información en relación con el período 01 de enero a 30 de junio de 2026.

1. Por lo que respecta a la información a que hace referencia las letras a), b) y h) de dicho precepto, la Sociedad no tiene reservas procedentes de beneficios obtenidos con anterioridad a disfrutar del régimen fiscal especial.

2. Por lo que se refiere a la información descrita en las letras c), d), y e) la Sociedad no ha efectuado distribuciones de dividendos.

3. Y por lo que atañe a la información descrita en las letras f) y g), se realiza a continuación la identificación de los activos y fecha de adquisición. A los efectos del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 la Sociedad ha invertido en los activos identificados a continuación y que computan dentro del 80% a que hace referencia dicho precepto.

Tipología	Localización	Fecha Adquisición	Finca	Ref. Catastral
Viviendas y Garajes	Calle Dos Amigos nº6	01.01.2020	17.508 (RPM 27)	9853903VK3795D0001IE
Viviendas y Locales Comerciales	Calle San Vicente Ferrer nº53	01.01.2020	4.457 (RPM 27)	0054405VK4705C0001RH
Viviendas y Locales Comerciales	Calle Blasco de Garay nº96	01.01.2020	10.848 (RPM 5)	9869408VK3796H0001YP
Viviendas y Garajes	Calle Blasco de Garay nº98	01.01.2020	10.849 (RPM 5)	9869409VK3796H0001GP
Viviendas y Locales Comerciales	Calle José Espelius nº9	01.01.2020	6.993 (RPM 52)	7637601VK3773F0001PW

18. HECHOS POSTERIORES

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho con posterioridad al 30 de junio 2026 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros intermedios.