

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

23 de marzo de 2026

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercado de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity ("BME Scaleup"), Gesrenta BCN SOCIMI, S.A. ("GESRENTA" o la "Sociedad") pone en su conocimiento del Mercado la siguiente información:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Se publica la siguiente información financiera correspondiente al ejercicio social 2025:

- Informe de auditoría, cuentas anuales individuales e Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado. Tras el acuerdo correspondiente del Consejo, el informe de estructura organizativa no ha variado en relación con el publicado el año anterior en el Documento Inicial de Acceso al Mercado.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2023 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente

Don Narciso López Grau
Presidente
Gesrenta BCN SOCIMI S.A.



GESRENTA BCN SOCIMI, SA

Informe de auditoría de Cuentas Anuales emitido
por un Auditor Independiente

Cuentas Anuales del ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2025

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2025 las inversiones inmobiliarias constituyen aproximadamente un 87% del total del activo de la Sociedad y está compuesto, principalmente, por una cartera de inmuebles para su arrendamiento. La Sociedad, tal y como se describe en la nota 4.2, valora sus inversiones inmobiliarias por el precio de adquisición o coste de producción minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida.

A la fecha de cierre de cada ejercicio se revisan los importes en libros del inmovilizado material para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor y en el caso de que existiera cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable para determinar el importe del deterioro necesario.

Para ello, la Sociedad ha encargado a expertos independientes que determinen el valor de mercado de todas sus inversiones a fecha de cierre del ejercicio. El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que la valoración de la cartera de inmuebles sea considerada como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría.

En relación con esta cuestión, hemos realizado los siguientes procedimientos de auditoría:

- Hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente y hemos comprobado su competencia y la constatación de su independencia en relación con la sociedad.
- Hemos revisado los métodos e hipótesis utilizadas por el experto teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia e idoneidad de la información revelada en las cuentas anuales de la sociedad sobre este aspecto.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos, así como determinados requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente. El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de incumplimiento en el plazo legalmente establecido.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa un aspecto relevante para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en los estados financieros como en los rendimientos de los Accionistas.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión de la documentación proporcionada que hemos considerada necesaria para acreditar el cumplimiento de estas obligaciones. Adicionalmente, hemos revisado que la memoria del ejercicio 2025 contiene las Notas relativas a los aspectos requeridos por el régimen fiscal de SOCIMI.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una

incorrección material cuando existe. Las correcciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el órgano de administración.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

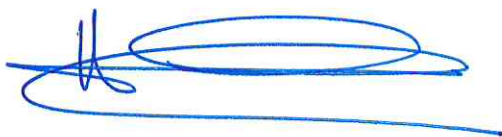
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

12 de marzo de 2026

MARCA CARDINAL AUDIT, S.L.P.
ROAC N.º S2211



Eva Aldeguer Vidal
ROAC N.º 17.945

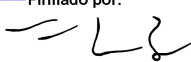
GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

	Notas	2025	2024
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		5.143.874,77	3.057.362,34
II. Inmovilizado material.	5	69.488,73	2.335.269,53
1. Terrenos y construcciones		0,00	2.279.665,01
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		69.488,73	55.604,52
3. Inmovilización en curso y anticipos		0,00	0,00
III. Inversiones inmobiliarias	6	4.594.520,30	0,00
1. Terrenos		2.156.359,97	0,00
2. Construcciones		2.438.160,33	0,00
V. inversiones financieras a largo plazo	9.1	474.828,12	717.055,19
1. Instrumentos de patrimonio	9.1	61.443,98	681.411,51
2. Créditos a terceros	9.1	374.740,46	0,00
5. Otros activos financieros	9.1	38.643,68	35.643,68
VI. Activos por impuesto diferido	12	5.037,62	5.037,62
B) ACTIVO CORRIENTE			
II. Existencias	10	116.360,75	1.709.873,68
1. Comerciales		0,00	1.461.245,30
6. Anticipos a proveedores		116.360,75	248.628,38
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		-19.385,90	4.192,14
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.1	-21.700,00	1.950,00
3. Deudores varios	9.1	1.054,74	1.054,74
5. Activos por impuesto corriente	12	1.187,40	1.187,40
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	71,96	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		5.933,03	344.862,99
1. Tesorería		5.933,03	344.862,99
TOTAL ACTIVO			
		5.246.782,65	5.116.291,15

Narciso López Grau

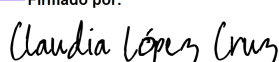
Eugenia López Cruz

Claudia López Cruz

Firmado por:

84F778DCD16A46E...

Firmado por:

58941D25C81E4E5...

Firmado por:

D28A219F3D8F43B...

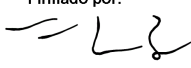
GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

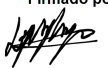
	Notas	2025	2024
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO		3.657.895,35	3.764.122,00
A-1) Fondos propios		3.659.532,72	3.644.394,34
I. Capital		3.464.404,40	132.220,00
1. Capital escriturado	9.2	3.464.404,40	132.220,00
2. Capital no exigido			
III. Reservas	9.2	179.989,94	3.497.606,93
1. Legal y estatutarias		26.444,00	26.444,00
2. Reservas voluntarias		22.116,62	3.332.213,68
4. Reserva de capitalización		35.156,86	35.156,86
5. Reserva de nivelación		96.272,46	103.792,39
VII. Resultado del ejercicio	3	135.138,38	214.567,41
VIII. (Dividendo a cuenta)	3-9.2	-120.000,00	-200.000,00
A-2) Ajustes por cambios de valor.		-1.637,37	119.727,66
I. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	9.1.-9.2	-1.637,37	119.727,66
B) PASIVO NO CORRIENTE		862.767,73	680.405,48
II. Deudas a largo plazo	9.1	838.699,61	654.457,38
2. Deudas con entidades de crédito	9.1	385.213,29	213.845,32
5. Otros pasivos financieros	9.1	453.486,32	440.612,06
IV. Pasivos por impuesto diferido	12	24.068,12	25.948,10
C) PASIVO CORRIENTE		726.119,57	671.763,67
III. Deudas a corto plazo	9.1	659.000,36	553.746,62
2. Deudas con entidades de crédito	9.1	658.623,91	553.476,04
5. Otros pasivos financieros	9.1	376,45	270,58
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		67.119,21	118.017,05
3. Acreedores varios	9.1	17.699,55	16.040,09
5. Pasivos por impuesto corrientes	12		
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	45.215,53	97.772,83
7. Anticipos de clientes	9.1	4.204,13	4.204,13
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		5.246.782,65	5.116.291,15

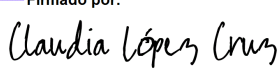
Narciso López Grau

Eugenia López Cruz

Claudia López Cruz

Firmado por:

84F778DCD16A46E...

Firmado por:

58941D25C81E4E5...

Firmado por:

D28A219F3D8F43B...

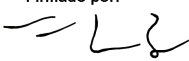
GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

	Notas	2025	2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	13	475.948,41	426.559,97
a) Ventas		475.948,41	396.559,97
b) Prestaciones de servicios		0,00	30.000,00
4. Aprovisionamientos		-9.439,11	-4.150,20
c) Trabajos realizados para otras empresas		-9.439,11	-4.150,20
6. Gastos de personal	13	-52.231,76	-57.154,14
a) Sueldos, salarios y asimilados		-46.860,11	-51.883,98
b) Cargas sociales		-5.371,65	-5.270,16
7. Otros gastos de explotación	13	-265.038,32	-197.589,00
a) Servicios exteriores		-225.096,07	-164.806,96
b) Tributos		-39.942,25	-32.343,48
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		0,00	-438,56
8. Amortización del inmovilizado	5-6	-67.771,98	-38.811,09
11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	5	-5.720,61	-14.836,74
b) Resultados por enajenaciones y otras		-5.720,61	-14.836,74
13. Otros resultados		0,00	18.221,60
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		75.746,63	132.240,40
14. Ingresos financieros		1.493,74	11.179,41
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		1.478,74	11.179,41
a2) En terceros		1.478,74	11.179,41
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		15,00	0,00
b2) De terceros		15,00	
15. Gastos financieros		-41.299,99	-34.540,48
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas			
b) Por deudas con terceros		-41.299,99	-34.540,48
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		100.121,57	107.339,74
a) Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		100.121,57	107.339,74
17. Diferencias de cambio		-618,44	-1.651,66
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		59.696,88	82.327,01
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		135.443,51	214.567,41
20. Impuestos sobre beneficios		-305,13	0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		135.138,38	214.567,41
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	3	135.138,38	214.567,41

Narciso López Grau

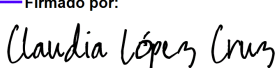
Eugenia López Cruz

Claudia López Cruz

Firmado por:

84F778DCD16A46E...

Firmado por:

58941D25C81E4E5...

Firmado por:

D28A219F3D8F43B...

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2025 y 2024

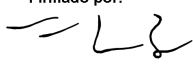
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

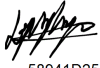
		2025	2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	135.138,38	214.567,41
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración de instrumentos financieros	9.1	(121.365,03)	10.779,47
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(121.365,03)	10.779,47
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		13.773,35	225.346,88

Narciso López Grau

Eugenia López Cruz

Claudia López Cruz

Firmado por:

84F778DCD16A46E...

Firmado por:

58941D25C81E4E5...

Firmado por:

D28A219F3D8F43B...

GESRENTA SOCIMI, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones donaciones y legados	Total
SALDO FINAL DEL AÑO 2023	132.220,00	3.710.086,12	41.506,84	(10.069,02)	108.948,19	0,00	3.982.692,13
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024	132.220,00	3.710.086,12	41.506,84	(10.069,02)	108.948,19	0,00	3.982.692,13
Total ingresos y gastos reconocidos			214.567,41		10.779,47		225.346,88
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	(212.479,19)	(41.506,84)	(189.930,98)	0,00	0,00	(443.917,01)
Distribución del resultado		31.437,82	(41.506,84)	10.069,02			0,00
Otras		(243.917,01)		(200.000,00)			(443.917,01)
SALDO FINAL DEL AÑO 2024	132.220,00	3.497.606,93	214.567,41	(200.000,00)	119.727,66	0,00	3.764.122,00
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2025	132.220,00	3.497.606,93	214.567,41	(200.000,00)	119.727,66	0,00	3.764.122,00
Total ingresos y gastos reconocidos			135.138,38		(121.365,03)		13.773,35
Operaciones con socios	3.332.184,40	(3.332.184,40)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumentos de capital	3.332.184,40	(3.332.184,40)					
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	14.567,41	(214.567,41)	80.000,00	0,00	0,00	(120.000,00)
Distribución del resultado		14.567,41	(214.567,41)	200.000,00			0,00
Otras				(120.000,00)			(120.000,00)
SALDO FINAL DEL AÑO 2025	3.464.404,40	179.989,94	135.138,38	(120.000,00)	(1.637,37)	0,00	3.657.895,35

Narciso López Grau

Eugenia López Cruz

Claudia López Cruz

Firmado por:

84F778DCD16A46E...

Firmado por:

58941D25C81E4E5...

Firmado por:

D28A219F3D8F43B...

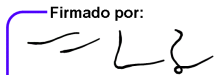
GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.
Estado de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

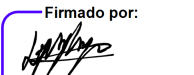
	Nota	2025	2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		135.138,38	214.567,41
2. Ajustes del resultado		13.795,71	(28.679,18)
a) Amortización del inmovilizado (+)		67.771,98	38.811,09
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		5.720,61	14.836,74
g) Ingresos financieros (-)		(1.493,74)	(11.179,41)
h) Gastos financieros (+)		41.299,99	34.540,48
i) Diferencias de cambio (+/-)		618,44	1.651,66
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		(100.121,57)	(107.339,74)
3. Cambios en el capital corriente		(75.115,06)	(92.010,77)
a) Existencias (+/-)		(49.980,37)	(157.504,38)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		23.578,04	(3.137,40)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(48.712,73)	68.631,01
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(41.991,36)	(19.029,89)
a) Pagos de intereses (-)		(41.299,99)	(34.540,48)
c) Cobros de intereses (+)		1.493,74	11.179,41
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		(2.185,11)	(4.796,63)
e) Otros pagos (Cobros) (+/-)			9.127,81
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		31.827,67	74.847,57
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(780.226,39)	(32.023,74)
c) Inmovilizado material		(51.234,39)	(32.023,74)
d) Inversiones inmobiliarias		(728.992,00)	
7. Cobros por desinversiones (+)		21.487,60	244.648,76
c) Inmovilizado material		21.487,60	244.648,76
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(758.738,79)	212.625,02
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		619.967,53	244.590,85
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		619.967,53	244.590,85
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(111.986,37)	188.471,01
a) Emisión			
2. Deudas con entidades de crédito (+)		555.178,74	216.526,86
5. Otras deudas (+)		12.980,13	17.166,12
b) Devoluciones y amortización de:			
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(302.404,78)	(45.221,97)
5. Otras (-)		(377.740,46)	
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otro instrumentos de patrimonio		(120.000,00)	(443.917,01)
a) Dividendos (-)		(120.000,00)	
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		387.981,16	(10.855,15)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(338.929,96)	276.617,44
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		344.862,99	68.245,55
Efe Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.933,03	344.862,99

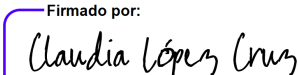
Narciso López Grau

Eugenia López Cruz

Claudia López Cruz

Firmado por:

84F778DCD16A46E...

Firmado por:

58941D25C81E4E5...

Firmado por:

D28A219F3D8F43B...

MEMORIA 2025 (NORMAL)
GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

05 - INMOVILIZADO MATERIAL

06 - INVERSIONES INMOBILIARIAS

07 - INMOVILIZADO INTANGIBLE

08 - ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

09 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

10 - EXISTENCIAS

11 - MONEDA EXTRANJERA

12 - SITUACIÓN FISCAL

13 - INGRESOS Y GASTOS

14- INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

15 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

16 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

17 - OTRA INFORMACIÓN

18 - DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

**19 - INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.
DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY
15/2010, DE 5 DE JULIO, SEGÚN MODIFICACIÓN DE LA LEY 18/2022, DE 28 DE
SEPTIEMBRE, Y SEGÚN EL ARTÍCULO 6 DE LA RESOLUCIÓN DE 29 DE ENERO
DE 2016, DEL INSTITUTO DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA DE CUENTAS**

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Gesrenta BCN, SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle París, números 45-47, Entlo. 3ª, 08029 Barcelona (España), con C.I.F. número A-59095901 y código LEI 9598003CZR8J34CD5B10. Su nombre comercial es "GESRENTA BCN" y el sitio web corporativo <https://gesrentabcnsocimi.com/>.

La Sociedad fue constituida con la denominación de Ocio del Penedés, S.A. y domicilio social en Paseo de Gracia 78, 4º, Barcelona, mediante escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Miguel Tarragona Coromina, con fecha 7 de abril de 1989, número 603 de orden de su protocolo, que fue subsanada mediante escritura autorizada ante el mismo Notario, con fecha 17 de julio de 1989, número 1313 de orden de su protocolo, siendo ambas inscritas con fecha 25 de agosto de 1989 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 10913, libro 9846, sección 2, folio 140, hoja 126713, inscripción 1.

Con fecha 18 de junio de 1992 la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad adoptó el acuerdo de transformación de la Sociedad en sociedad de responsabilidad limitada con el cambio de su denominación social a Ocio del Penedés, S.L.; acuerdo que fue elevado a público el 18 de junio de 1992 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Elías Campo Villegas, número 4026 de su protocolo, e inscrita con fecha 20 de agosto de 1992 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 23159, folio 174, hoja B-48305 e inscripción 2.

El 18 de mayo de 1998 la Junta General Extraordinaria de socios de la Sociedad adoptó los acuerdos de cambiar la denominación social a Gesrenta M&N, S.L. y de trasladar el domicilio social a la calle Valencia nº 243-245, Barcelona; acuerdos que fueron elevados a público el 19 de mayo de 1998 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Gonzalo Hernández Valdeolmillos, número 1278 de su protocolo, e inscrita con fecha 9 de julio de 1998 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 23159, folio 179, Hoja B-48305 e inscripción 4.

Con fecha 21 de diciembre de 1998 la Junta General Extraordinaria de socios de la Sociedad adoptó el acuerdo de cambiar la denominación social a Gesrenta BCN, S.L.; acuerdo que fue elevado a público el 23 de diciembre de 1998 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Gonzalo Hernández Valdeolmillos, número 3243 de su protocolo, e inscrita con fecha 22 de febrero de 1999 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 23159, folio 181, Hoja B-48305 e inscripción 5.

El 16 de septiembre de 2003 la Junta General Extraordinaria de socios de la Sociedad adoptó el acuerdo de trasladar el domicilio social a la calle Balmes nº 59, principal 2ª, 08007 Barcelona; acuerdo que fue elevado a público el 17 de septiembre de 2003 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, Dña. Rocío Maestre Cavanna, número 3545 de su protocolo, e inscrita con fecha 7 de octubre de 2003 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 23159, folio 185, Hoja B-48305 e inscripción 7.

Con fecha 2 de abril de 2009 el administrador único de la Sociedad en ese momento acordó trasladar el domicilio social a la calle Villarroel, nº 216-218, 3º-1ª Barcelona; acuerdo que fue elevado a público el 2 de abril de 2009 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, Dña. Rocío Maestre Cavanna, número 602 de su protocolo, e inscrita con fecha 18 de mayo de 2009 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 23159, folio 186, Hoja B-48305 e inscripción 12.

El 19 de abril de 2024 la Junta General Extraordinaria de socios de la Sociedad adoptó los acuerdos de transformación de la Sociedad en sociedad anónima y de modificación de su denominación social a la actual Gesrenta BCN, SOCIMI, S.A.; acuerdos que fueron elevados a público el 28 de mayo de 2024 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Camilo José Sexto Presas, número 1502 de su protocolo, e inscrita con fecha 19 de junio de 2024 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo/I.R.U.S. 1000317190577, folio 1, Hoja B-48305 e inscripción 18.

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

La Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad adoptó el 9 de septiembre de 2024 el acuerdo de optar por acogerse al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (las "SOCIMIs"), establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs (la "Ley de SOCIMIs"), y el 17 de septiembre de 2024 la Sociedad presentó ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria (la "Agencia Tributaria") la correspondiente solicitud para la aplicación de dicho régimen fiscal especial.

Con fecha 17 de septiembre de 2024 el administrador único de la Sociedad en ese momento, acordó trasladar el domicilio social al actual en la calle París, nº 45-47, Entlo. 3ª, 08029 Barcelona; acuerdo que fue elevado a público el 17 de septiembre de 2024 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Camilo José Sexto Presas, número 1502 de su protocolo, e inscrita con fecha 18 de octubre de 2024 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo/I.R.U.S. 1000317190577, folio 15, Hoja B-48305 e inscripción 19.

El 6 de febrero de 2025, la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity ("**BME Scaleup**") de la totalidad de las acciones representativas del capital de la Sociedad actualmente en circulación, así como de aquellas acciones que en su caso se emitan entre la fecha de este acuerdo. Los administradores consideran que la Sociedad cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

El objeto social de la sociedad, de acuerdo con el artículo 2 de sus estatutos sociales, es el siguiente:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones.
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal y estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**Ley de SOCIMIs**").
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- e) Junto con las actividades a que se refieren las letras a) a d) anteriores, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales, aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada ejercicio social o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Como sociedad acogida al régimen fiscal SOCIMI se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, en la cual se determinan los requisitos de acogimiento.

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Marco Normativo de información financiera

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se han formulado por los Administradores a partir de los registros contables de la Sociedad, habiendo sido preparadas de conformidad con:

- ✓ Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- ✓ Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores, así como sus adaptaciones sectoriales.
- ✓ Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- ✓ Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- ✓ El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2. Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2025.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores el 28 de febrero de 2026 se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Las cuentas anuales del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General el 30 de junio de 2025.

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo con el concepto de materialidad o importancia relativa

3. Principios contables no obligatorios aplicados

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del plan general de contabilidad.

4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

En la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025 se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a 31/12/2025 sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

Las principales hipótesis de futuro asumidas a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre las cuentas anuales en el próximo ejercicio han sido:

- ✓ El valor recuperable de determinados instrumentos financieros y activos no corrientes.
- ✓ La gestión del riesgo financiero.
- ✓ Evaluación de cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

5. Comparación de la información:

No existe ninguna causa que impida la comparación de los estados financieros del ejercicio actual con el del ejercicio anterior.

6. Agrupación de partidas:

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo 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 la memoria.

7. Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado cambios en criterios contables respecto de los del ejercicio anterior.

8. Corrección de errores

No ha habido ajustes por corrección de errores en el ejercicio 2025.

9. Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2025 que los Administradores someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

BASE DE REPARTO	2025
Pérdidas y ganancias	135.138,38
DISTRIBUCIÓN	2025
A reserva Legal	13.513,84
A reservas voluntarias	1.624,54
A dividendos	120.000,00
Total distribuido	135.138,381

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

En fecha 30 de junio del 2025 el socio único de la Sociedad aprobó la siguiente distribución del resultado del ejercicio 2024:

BASE DE REPARTO	2024
Pérdidas y ganancias	214.567,14
DISTRIBUCIÓN	2024
A reservas voluntarias	14.567,41
A dividendos	200.000,00

El 24 de noviembre de 2025 el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio por importe de 120.000 €, una vez analizado el Estado Contable de Previsión de Liquidez de la Sociedad. El detalle se muestra a continuación:

Estado contable de previsión de liquidez desde el 01/01/2025 al 31/10/2025

	Euros
Disponibilidad en la fecha del acuerdo	9.481,07
Previsión de cobros durante el período	509.683,92
Previsión de pagos durante el período	-368.000,00
Entrega de dividendos a cuenta	-120.000,00
Disponibilidad liquida previsat al cabo de un año	31.164,99

04 - NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), adaptaciones sectoriales y modificaciones posteriores, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

1. Inmovilizado intangible:

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

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

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada que se han considerado que son 4 años.

Analizados todos los factores, no se reconocen inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

No existe fondo de comercio en balance de la sociedad.

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

2. Inmovilizado material:

a) Coste

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

b) Amortizaciones

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal de acuerdo con los siguientes años de vida útil estimada:

	Años de vida útil estimada
Edificios y construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Mobiliario y enseres	10
Elementos de transporte	7
Equipos para procesos de información	4

Deterioro de valor de los activos materiales e intangibles

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los importes en libros de su inmovilizado material para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor por deterioro de valor. En caso de que exista cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo correspondiente para determinar el importe del deterioro necesario. Los cálculos del deterioro de estos elementos del inmovilizado material se efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo material en ejercicios anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el deterioro.

3. Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias:

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

4. Arrendamientos financieros:

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose según su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de estos transfieran substancialmente los riesgos y ventajas derivadas de la propiedad al arrendatario. Los otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La política de amortización de los activos en régimen de arrendamiento financiero es similar a la aplicada a las inmovilizaciones materiales propias. Si no existe la certeza razonable de que el arrendatario acabará obteniendo el título de propiedad al finalizar el contrato de arrendamiento, el activo se amortiza en el periodo más corto entre la vida útil estimada y la duración del contrato de arrendamiento.

Los intereses derivados de la financiación de inmovilizado mediante arrendamiento financiero se imputan a los resultados del ejercicio de acuerdo con el criterio del interés efectivo, en función de la amortización de la deuda.

5. Permutas:

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta.

6. Criterios empleados en las actualizaciones de valor practicadas, con indicación de los elementos patrimoniales afectados:

No se han revalorizado los bienes que figuran en el balance integrante de las Cuentas Anuales.

7. Instrumentos financieros:

a) Criterios empleados para la calificación y valoración de las diferentes categorías de activos y pasivos financieros y para determinar el deterioro:

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

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

Se incluirá en esta categoría todo activo financiero salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías. Se considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

- Se origine o adquiera con el propósito de venderlo en el corto plazo (por ejemplo, valores representativos de deuda, cualquiera que sea su plazo de vencimiento, o instrumentos de patrimonio, cotizados, que se adquieren para venderlos en el corto plazo).
- Forme parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

- Sea un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Posteriormente, la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste amortizado

Se incluirán en esta categoría los activos financieros, incluso cuando estén admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivos 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 activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, no obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluirán en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales den lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo como activo financiero a coste amortizado. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable regulada en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

Se valorarán inicialmente por su valor razonable. Posteriormente, los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto. No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste

Se incluirán en esta categoría:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente.

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

- Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se valorarán inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente, se valorarán por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En los activos financieros a coste amortizado, al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado consecuencia de eventos posteriores a su reconocimiento inicial.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos posteriores a su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración.

En los activos financieros a coste al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de esta corrección es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el importe recuperable. Se entiende por importe recuperable como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

Las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión tiene el límite del valor en libros del activo financiero.

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

Pasivos financieros a coste amortizado

Se incluirán en esta categoría todos los pasivos financieros excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se valorarán inicialmente por su valor razonable, que será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal. Posteriormente, los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado, aunque los débitos por vencimiento no superior a un año continuarán valorándose por su valor nominal.

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

Se incluirán en esta categoría los pasivos financieros que se mantienen para negociar, y que desde el momento del reconocimiento inicial han sido designados por la entidad para contabilizarlos al valor

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y excepcionalmente los pasivos financieros híbridos.

Se valorarán inicialmente por su valor razonable que será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Posteriormente, se valorarán a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Criterios empleados para el registro de la baja de activos y pasivos financieros:

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo.

c) Criterios empleados en la determinación de los ingresos o gastos procedentes de las distintas categorías de instrumentos financieros:

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se han reconocido como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para el reconocimiento de los intereses se ha utilizado el método del interés efectivo. Los dividendos se reconocen cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.

d) Determinación de los ingresos o gastos procedentes de las distintas categorías de instrumentos financieros: intereses, primas o descuentos, dividendos, etc.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.

8. Coberturas contables:

No se han realizado durante el ejercicio operaciones de cobertura.

9. Existencias:

Los activos comprendidos en las existencias están valorados al precio de adquisición o al coste de producción. Si necesitan un periodo de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluye en este valor, los gastos financieros oportunos.

Posteriormente, si el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

10. Transacciones en moneda extranjera:

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a moneda funcional aplicando al importe en moneda extranjera, el tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción.

11. Impuesto sobre beneficios:

Régimen general

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

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

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

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

Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales.

Adicionalmente, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, ha modificado el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. De este modo, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

12. Ingresos y gastos

Los ingresos ordinarios procedentes de los alquileres 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 será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido 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, podrán incluirse 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.

La empresa tomará 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.

13. Provisiones y contingencias:

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.**A59095901**

ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

14. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental:

La sociedad no tiene elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

15. Gastos de personal

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

La empresa no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

16. Pagos basados en acciones:

No se han realizado pagos basados en acciones.

17. Subvenciones, donaciones y legados:

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o inversión objeto de la subvención.

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos de la empresa hasta que adquieren la condición de no reintegrables.

18. Combinaciones de negocios:

Durante el ejercicio no se han realizado operaciones de esta naturaleza.

19. Negocios conjuntos:

No existe ninguna actividad económica controlada conjuntamente con otra persona física o jurídica.

20. Transacciones entre partes vinculadas:

Se realizan a valor de mercado.

21. Activos no corrientes mantenidos para la venta

No se disponen de activos corrientes mantenidos para la venta.

22. Operaciones interrumpidas

La empresa no realiza operaciones de forma interrumpida.

23. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

05 - INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento comparativo del ejercicio actual y del ejercicio anterior de cada partida del balance incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas es el siguiente:

Coste:	2024	Altas	Bajas	Traspaso	2025
Terrenos	1.370.359,97			(1.370.359,97)	0,00
Construcciones	1.392.504,54			(1.392.504,54)	0,00
Otras instalaciones	13.713,86				13.713,86
Mobiliario	100.202,38	16.096,29			116.298,67
Equipos para proc.inform.	6.743,81				6.743,81
Elementos de transporte	32.023,74	35.138,10	(32.023,74)		35.138,10
Otro inmovilizado material	28.006,46				28.006,46
	2.943.554,76	51.234,39	(32.023,74)	(2.762.864,51)	199.900,90
Amortización acumulada:	2024	Altas	Bajas	Traspaso	2025
Construcciones	(483.199,50)			483.199,50	0,00
Otras instalaciones	(5.753,23)	(1.561,89)			(7.315,12)
Mobiliario	(97.056,42)	(1.098,56)			(98.154,98)
Equipos para proc.inform.	(6.743,81)				(6.743,81)
Elementos de transporte	(419,98)	(4.713,24)	4.815,53		(317,69)
Otro inmovilizado material	(15.112,29)	(2.768,28)			(17.880,57)
	(608.285,23)	(10.141,97)	4.815,53	483.199,50	(130.412,17)
Valor neto Contable	2.335.269,53				69.488,73

Los traspasos de corresponden exclusivamente a una reclasificación de inmuebles a inversiones inmobiliarias.

Las bajas del ejercicio se corresponden con la venta de un elemento de transporte que ha generado un beneficio de 5.720,61 euros.

No se han registrado correcciones por deterioro en los bienes del inmovilizado, dado que se estima que su valor razonable es superior al importe contabilizado.

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

En el ejercicio 2024 el movimiento fue el siguiente:

Coste:	2023	Altas	Bajas	Traspaso	2024
Terrenos	1.529.670,69		(159.310,72)		1.370.359,97
Construcciones	1.542.150,53		(149.645,99)		1.392.504,54
Otras instalaciones	34.154,08		(20.440,22)		13.713,86
Mobiliario	127.878,08		(27.675,70)		100.202,38
Equipos para proc.inform.	6.743,81				6.743,81
Elementos de transporte	66.173,17	32.023,74	(66.173,17)		32.023,74
Otro inmovilizado material	28.006,46				28.006,46
	3.334.776,82	32.023,74	(423.245,80)	0,00	2.943.554,76

Amortización acumulada:	2023	Dotación	Bajas	Traspaso	2024
Construcciones	(500.321,83)	(32.502,05)	49.624,38		(483.199,50)
Otras instalaciones	(24.382,53)	(1.692,03)	20321,33		(5.753,23)
Mobiliario	(123.669,56)	(1.028,28)	27641,42		(97.056,42)
Equipos para proc.inform.	(6.387,26)	(0.356,55)			(6.743,81)
Elementos de transporte	(66.173,17)	(0.419,98)	66.173,17		(0.419,98)
Otro inmovilizado material	(12.300,09)	(2.812,20)			-15112,29
	(733.234,44)	(38.811,09)	163.760,30		(608.285,23)

Valor neto Contable	2.601.542,38				2.335.269,53
---------------------	---------------------	--	--	--	---------------------

06 – INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento comparativo del ejercicio actual y del ejercicio anterior de cada partida del balance incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas es el siguiente:

Coste:	2024	Altas	Bajas	Traspaso	2025
Terrenos		436.000,00		1.720.359,97	2.156.359,97
Construcciones		475.240,00		2.503.749,84	2.978.989,84
	0,00	911.240,00	0,00	4.224.109,81	5.135.349,81

Amortización acumulada:	2024	Altas	Bajas	Traspaso	2025
Construcciones		(57.630,01)		(483.199,50)	(540.829,51)
	0,00	(57.630,01)	0,00	(483.199,50)	(540.829,51)

Valor neto Contable	0,00				4.594.520,30
---------------------	-------------	--	--	--	---------------------

Las altas se corresponden con un inmueble junto con dos plazas de aparcamiento situados en Andorra.

Los traspasos de corresponden a la reclasificación de inmuebles contabilizados anteriormente en inmovilizado material por un importe neto de 2.279.665,01 euros y una reclasificación de existencias por importe de 1.461.245,30 euros.

A fecha de formulación de esta memoria, todos los inmuebles de la Sociedad estaban arrendados, y las rentas anuales totales del ejercicio 2025 son de 475.948,41 euros (396.559,97 euros en el 2024).

Excepto por los inmuebles situados en Andorra, todos los elementos de inversiones inmobiliarias están situados en el territorio español.

No se han registrado correcciones por deterioro en los bienes del inmovilizado, dado que se estima que su

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

valor razonable es superior al importe contabilizado.

El detalle de los elementos sujeto a garantías hipotecarias se detalla en la nota 9.1

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos del inmovilizado material. Los Administradores consideran las coberturas alcanzadas al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 apropiadas en relación con los riesgos cubiertos.

07 - INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento comparativo del ejercicio actual y del ejercicio anterior de cada partida del balance incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas es el siguiente:

Coste:	2024	Altas	Bajas	2025
Aplicaciones informáticas	778,30			778,30
	778,30	0,00	0,00	778,30
Amortización acumulada:	2024	Altas	Bajas	2025
Aplicaciones informáticas	(778,30)			(778,30)
	(778,30)	0,00	0,00	(778,30)
Valor neto Contable	0,00			0,00

Los coeficientes de amortización utilizados son:

	Coeficiente
Aplicaciones informáticas	25%

08 - ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

08.01 Arrendamientos financieros

La sociedad no tiene arrendamientos financieros.

08.02 Arrendamientos operativos

La sociedad alquila sus oficinas en un centro de negocios y el importe pagado por arrendamientos en el 2025 es de 7.437,40 euros (1.220,00 euros en el 2024). El contrato se firmó el 1 de noviembre de 2024 para un período de 1 año con renovaciones tácitas mensuales.

09 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1- ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

a) Categorías de activos y pasivos financieros

A continuación, se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos y pasivos financieros señaladas en la norma de registro y valoración novena, sin incluirse las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas.

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

a.1) Activos financieros a largo plazo:

Inversiones financieras a largo plazo	Importe 2025	Importe 2024
Activos financieros a coste amortizado	413.384,14	35.643,68
Activos financieros a coste		
Activos a Valor Razonable con cambios patrimonio neto (Instrumentos de patrimonio)	61.443,98	681.411,51
Derivados de cobertura		
TOTAL	474.828,12	717.055,19

Dentro de los activos financieros a coste amortizado, la Sociedad contabiliza un préstamo a partes vinculadas cuyos detalles se indica en la nota 16 por importe de 374.740,46 euros a 31 de diciembre de 2025 y fianzas entregadas por importe de 38.643,68 euros a esa misma fecha (35.643,68 a 31 de diciembre de 2024)

A 31 de diciembre de 2025 los instrumentos de patrimonio se han valorado por su valor razonable, registrándose los cambios directamente en el patrimonio neto. Los resultados imputados directamente al patrimonio neto por valoración de instrumentos financieros en el ejercicio 2025 han ascendido a -121.365,03 euros (10.779,47 euros en el ejercicio anterior), sin considerar el efecto impositivo.

a.2) Activos financieros a corto plazo:

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Importe 2025	Importe 2024
Activos a valor razonable con cambios pyg:		
- Cartera de negociación		
- Designados		
- Otros		
Activos financieros a coste amortizado	-20.645,00	3.004,74
Activos financieros a coste		
Activos a VR con cambios patrimonio neto		
Derivados de cobertura		
TOTAL	-20.645,00	3.004,74

a.3) Pasivos financieros a largo plazo:

Deudas con entidades de crédito lp	Importe 2025	Importe 2024
Pasivos financieros a coste amortizado	385.213,29	213.845,32
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg:		
- Cartera de negociación		
- Designados		
- Otros		
Derivados de cobertura		
TOTAL deudas con entidades de crédito a largo plazo	385.213,29	213.845,32

Otras deudas a largo plazo	Importe 2025	Importe 2024
Pasivos financieros a coste amortizado	453.486,32	440.612,06
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg:		
- Cartera de negociación		
- Designados		
- Otros		
Derivados de cobertura		
TOTAL otros pasivos financieros a largo plazo	453.486,32	440.612,06

Total pasivos financieros a lp	Importe 2025	Importe 2024
Pasivos financieros a coste amortizado	838.699,61	654.457,38
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg:		
- Cartera de negociación		
- Designados		
- Otros		
Derivados de cobertura		
TOTAL deudas a largo plazo	838.699,61	654.457,38

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

En la partida de “Otras deudas a largo plazo” a 31 de diciembre de 2025 están incluidos 140.028,34 euros correspondientes a fianzas y garantías recibidas de inquilinos (130.274,10 euros al cierre del ejercicio anterior) y 288.142,43 euros a pagar a organismos públicos en 2033 cuando las viviendas dejen de estar calificadas como de protección oficial (mismo importe a 31 de diciembre de 2024). Adicionalmente, se incluyen 25.315,55 euros del contrato de financiación suscrito en noviembre de 2025 con “BMW Group Financial Services” por la compra de un elemento de transporte, a un 7,15% de interés anual, con cuotas de amortización mensual y vencimiento en noviembre de 2029. Al cierre del 2024 constaban 22.195,53 euros del contrato de financiación suscrito en noviembre de 2024 con “Lexus Financial Services” por la compra de un elemento de transporte, a un 7,95% de interés anual, con cuotas de amortización mensual y vencimiento en diciembre de 2028. Este elemento de transporte se ha vendido durante el 2025 (ver nota 5) .

En el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” figura registrado el saldo contable a largo plazo de créditos y préstamos suscritos por la Sociedad con entidades de crédito cuyo detalle es el siguiente:

- ✓ Préstamo suscrito con CaixaBank, en fecha 21 de junio de 2007, por importe de 755.000 euros, y un tipo de interés igual al Euribor anual (con un suelo del 0%) más un diferencial del 1,65%. Su vencimiento es el 21 de junio de 2029, y se amortiza mediante cuotas mensuales. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre las 8 viviendas propiedad de la Sociedad situadas en el edificio de la calle Pujades 168-170. El importe pendiente a largo plazo es de 128.524,97 euros y a corto plazo de 47.973,03, registrado bajo el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito a corto plazo”. Los saldos pendientes de pago a 31 de diciembre de 2024 a largo y corto respectivamente eran de 176.498 y 45.930,09 euros.
- ✓ Préstamo suscrito con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (“BBVA”), en fecha 20 de diciembre de 2023, por importe de 50.000 euros, y un tipo de interés fijo anual del 4,70%. Su vencimiento es el 20 de diciembre de 2030, y se amortiza mediante cuotas mensuales. El importe pendiente a largo plazo es de 30.561,67 euros y a corto plazo de 6.785,65 euros, registrado bajo el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito a corto plazo”. Los saldos pendientes de pago a 31 de diciembre de 2024 a largo y corto respectivamente eran de 37.347,32 y 6.474,69 euros.
- ✓ Préstamo con Mora Banc Grup, S.A., firmado el 29 de enero de 2025, por un importe de 250.000 euros, un tipo de interés igual al Euribor anual (con un suelo del 0%) más un diferencial del 1,00%, y amortización mensual hasta el 5 de febrero de 2040. El importe del préstamo ha sido destinado, junto a fondos propios de la Sociedad, para la adquisición el mismo 29 de enero de 2025 de 1 vivienda y 2 plazas de aparcamiento situadas en Andorra por un precio de 872.000 euros (véase Nota 6). El préstamo está garantizado por hipoteca constituida sobre la vivienda y plazas de aparcamiento antes referidas y como fiador por el Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad. . El importe pendiente a largo plazo es de 226.126,65 euros y a corto plazo de 13.291,33 euros, registrado bajo el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito a corto plazo”.

a.4) Pasivos financieros a corto plazo:

Deudas con entidades de crédito corto plazo	Importe 2025	Importe 2024
Pasivos financieros a coste amortizado	658.623,91	553.476,04
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg:		
- Cartera de negociación		
- Designados		
- Otros		
Derivados de cobertura		
TOTAL	658.623,91	553.476,04

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

Otras deudas a corto plazo	Importe 2025	Importe 2024
Pasivos financieros a coste amortizado	22.280,13	20.514,80
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg:		
- Cartera de negociación		
- Designados		
- Otros		
Derivados de cobertura		
TOTAL	22.280,13	20.514,80

Total pasivos financieros a cp	Importe 2025	Importe 2024
Pasivos financieros a coste amortizado	680.904,04	573.990,84
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg:		
- Cartera de negociación		
- Designados		
- Otros		
Derivados de cobertura		
TOTAL	680.904,04	573.990,84

Las Deudas con entidades de crédito a corto plazo incluyen el saldo contable a corto plazo por los créditos y préstamos suscritos por la Sociedad con las entidades de crédito descritos anteriormente, y adicionalmente por los siguientes:

- ✓ Crédito mercantil en cuenta corriente, renovable anualmente, suscrito con Banco de Sabadell, S.A. el 19 de febrero de 2024 con un límite inicial de 500.000 euros. El tipo de interés es igual al Euribor anual más un diferencial del 1,25% (con un suelo del 1% y un máximo del 12%) pagadero mensualmente. La fecha de vencimiento definitivo del crédito es el 31 de enero de 2029 y el límite disponible del mismo se rebaja a razón de 50.000 euros anuales. El crédito está garantizado por hipoteca constituida sobre el local comercial de la Sociedad situado en la Ronda de la Universidad 16 (Barcelona) y como fiador por el Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad. El saldo a 31 de diciembre de 2025 es de 440.805,97 euros (101.488,83 euros al cierre del ejercicio anterior).
- ✓ Crédito en cuenta corriente, renovable anualmente, con un límite de 150.000 euros suscrito con Banco Santander, S.A. ("Santander"), en fecha 30 de octubre de 2020. El tipo de interés fijo anual es del 2,75% pagadero trimestralmente. La fecha de vencimiento máxima es el 30 de octubre de 2026. El principal del préstamo está garantizado con aval del ICO, al amparo del Real Decreto-ley 8/2020 de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. El saldo a 31 de diciembre de 2024 es de 149.767,93 euros (149.582,43 euros al cierre del ejercicio anterior).

El 16 de diciembre de 2025 la Sociedad ha firmado una póliza de crédito con límite de 100.000 euros con la entidad Andbank España Banca Privada SAU ("Andbank"). Esta póliza no estaba dispuesta a 31 de diciembre de 2025. Como garantía de este contrato, se ha suscrito una promesa de prenda de primer grado sobre el depósito imposición a plazo fijo por importe de 1.540.000 euros titularidad de la Sociedad en la propia entidad Andbank. Este depósito de constituirá en un plazo máximo de 120 días desde la firma de la póliza.

A 31 de diciembre de 2024, las deudas a corto plazo con entidades de crédito incluían un préstamo con Banque Lombard Odier & Cie, S.A. ("Lombard Odier") formalizado en el ejercicio 2024 a un tipo de interés del 3,87% y con vencimiento el 16 de enero de 2025. Tenía como garantía la pignoración a favor del banco de una cartera de inversiones de la Sociedad en activos financieros por importe de 650.000 euros, registradas bajo el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo. El saldo a 31 de diciembre de 2024 era de 250.000 euros.

b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos:

Se informan los importes que vencen en cada uno de los cinco próximos años de los pasivos financieros:

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

	Vencimiento en años						TOTAL
	2026	2027	2028	2029	2030	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	659.000,36	71.179,08	74.036,12	73.783,52	23.468,81	168.061,31	1.069.529,20
Acreedores por arrendamiento financiero							0,00
Otras deudas	376,45					453.486,32	453.862,77
Deudas con emp.grupo y asociadas							0,00
Acreedores comerciales no corrientes							0,00
Acreedores comerciañes y otras cuentas a pagar							0,00
Proveedores							0,00
Otros acreedores	21.903,68						21.903,68
Deudas con características especiales							0,00
TOTAL	681.280,49	71.179,08	74.036,12	73.783,52	23.468,81	621.547,63	1.545.295,65

En el ejercicio 2024, el detalle era el siguiente:

	Vencimiento en años						TOTAL
	2025	2026	2027	2028	2029	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	553.476,04	54.646,11	56.983,56	59.421,13	34.608,44	8.186,08	767.321,36
Acreedores por arrendamiento financiero							0,00
Otras deudas	270,58					440.612,06	440.882,64
Deudas con emp.grupo y asociadas							0,00
Acreedores comerciales no corrientes							0,00
Acreedores comerciañes y otras cuentas a pagar							0,00
Proveedores							0,00
Otros acreedores	20.244,22						20.244,22
Deudas con características especiales							0,00
TOTAL	573.990,84	54.646,11	56.983,56	59.421,13	34.608,44	448.798,14	1.228.448,22

La sociedad no ha incumplido, en ningún caso, las condiciones contractuales ni está en situación de impago.

9.2- PATRIMONIO NETO

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

Capital

A 31 de diciembre de 2024 el capital social era de 132.220 euros, representado por 2.200 acciones ordinarias, nominativas, de 60,10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a 2.200, ambas inclusive, acumulables e indivisibles, integrantes de una única clase y serie.

En Junta General Extraordinaria de Socios celebrada el 23 de abril de 2025 se ha acordado un aumento de capital, con cargo a reservas voluntarias, por importe de 3.333.184,40 euros mediante la emisión de 55.444 nuevas acciones de 60,10 euro de valor nominal cada una de ellas.

A 31 de diciembre de 2025 el capital social es de 3.464.404,40 euros, representado por 57.644 acciones ordinarias, nominativas, de 60,10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a 57.644, ambas inclusive, acumulables e indivisibles, integrantes de una única clase y serie.

Para cumplir los requisitos de una sociedad SOCIMI la sociedad tendrá que ampliar capital hasta los 5 millones de euros en un plazo no superior al 30 de septiembre de 2026.

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

A 31 de diciembre de 2025 el accionista principal posee el 99,91% del capital social de la Sociedad.

Reservas

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Reserva Legal	26.444,00	26.444,00
Reservas voluntarias	22.116,62	3.332.213,68
Reserva de Capitalización	35.156,86	35.156,86
Reserva de Nivelación	96.272,46	103.792,39
	179.989,94	3.497.606,93

Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, el 20% del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros. A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la reserva legal de la Sociedad asciende a 26.444 euros encontrándose íntegramente dotada. Como consecuencia de la ampliación de capital, a 31 de diciembre de 2025 la reserva legal no cumple con los requisitos mercantiles anteriormente indicados, por lo que la Junta General de accionistas deberá destinar la parte correspondiente del beneficio a dotar esta reserva, hasta que alcance el 20% del nuevo capital social. De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social.

Reserva de Capitalización

La reserva de capitalización se presume indisponible hasta que transcurran los años previstos en la legislación vigente desde el ejercicio que se aplicó la reducción.

Reserva de Nivelación

La reserva de nivelación se presume indisponible hasta que transcurran los años previstos en la legislación vigente desde el ejercicio que se aplicó la reducción.

Dividendos

El 31 de diciembre de 2025 el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio por importe de 120.000 €, una vez analizado el Estado Contable de Previsión de Liquidez.

El 4 de abril de 2024 el socio único de la Sociedad a esa fecha, ejerciendo la competencia de la Junta General, acordó la distribución a dividendos del resultado del ejercicio 2023 por un importe total de 10.069,02 euros, los cuales ya habían sido distribuidos y pagados como dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023.

El 31 de diciembre de 2024 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio por importe de 200.000 €, una vez analizado el Estado Contable de Previsión de Liquidez siguiente aportado por el administrador único de la Sociedad. Asimismo, se acordó la distribución de un dividendo de importe 243.917,01 euros con cargo a reservas voluntarias.

Ajustes por cambio de valor

Al cierre del ejercicio 2025, los ajustes por la valoración a valor razonable de los activos financieros

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

clasificados como activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto (nota 9.1), ascienden a -1.637,37 euros (119.727,66 euros en el ejercicio anterior)

10 - EXISTENCIAS

El saldo del epígrafe de existencias es de 116.360,75 euros (1.709.873,68 euros en el ejercicio anterior) y se compone exclusivamente de anticipos entregados a cuenta de futuras compraventas de inmuebles. La composición a 31 de diciembre de 2024 era:

- Finca en Palafrugell (Girona) que finalizó su construcción en 2023 y cuyo valor en libros ascendía a 1.461.245,30 euros.
- Anticipos entregados a cuenta de futuras compraventas de inmuebles por importe de 248.628,38 euros.

La finca en Palafrugell se ha reclasificado contablemente a inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2025. A fecha de formulación de esta memoria la finca de Palafrugell está arrendada como vivienda habitual a uno de los administradores de la Sociedad, en virtud de contrato de arrendamiento suscrito el 1 de enero de 2025, conforme a lo dispuesto en la LAU.

11 - MONEDA EXTRANJERA

La moneda funcional de la sociedad es el euro y no tiene ningún elemento de activo o pasivo denominada en moneda extranjera.

12 – ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad ha optado por la aplicación del Régimen fiscal especial de las SOCIMI regulado en el artículo 9 de la Ley 11/2009 por lo que tributa al tipo de gravamen del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

Saldos con las Administraciones Públicas

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

	Saldos deudores	
	2025	2024
Activos por impuesto corriente	1.187,40	1.187,40
Retenciones intereses	71,96	
Activos por impuesto diferido	5.037,62	5.037,62
Total	6.296,98	6.225,02
	Saldos acreedores	
	2025	2024
HP Acreedora por IVA	18.398,46	8.765,19
HP Acreedora por IRPF	26.272,67	88.453,43
HP Acreedora por IS ejercicios anteriores		
HP Acreedora por IS		
Seguridad Social Acreedora	544,40	554,21
Pasivo por impuesto diferido	24.068,12	25.948,10
Total	69.283,65	123.720,93

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

Conciliación del resultado contable y la base imponible.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal de SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, como norma general el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0% para los beneficios distribuidos y el 15% para los beneficios no distribuidos.

Gasto por impuesto sobre sociedades

En el ejercicio 2025 se ha registrado un gasto por impuesto corriente por importe de 2.185,11 euros correspondiente al 15% de los beneficios no distribuidos del resultado obtenido en el 2024. Igualmente, se ha registrado un impuesto diferido por importe de -1.879,98 euros correspondiente a la reversión de la reserva de nivelación aplicada en el 2019.

Activos y pasivos por impuesto diferido

A continuación, se detallan las diferencias temporarias deducibles e imponibles registradas en el balance al cierre del ejercicio:

Correcciones Temporarias

Pasivos por impuesto diferido	31.12.2025	31.12.2025
Reserva de nivelación (art. 105 LIS)	24.068,12	25.948,10
Total	24.068,12	25.948,10

Activos por impuesto diferido	31.12.2025	31.12.2025
Derechos por bonificaciones pendientes	2.573,86	2.573,86
Crédito por pérdidas a compensar	2.463,76	2.463,76
Total	5.037,62	5.037,62

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. Al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios fiscales.

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley/2021

Ejercicio 2025	
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.	351.457,72
b)Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	14.567,41
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 15%	
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	
d. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	320.000,00
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del general	
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	
d. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	320.000,00
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	0,00
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 15%	
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	
d. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	24/11/2025 y 31/12/2024

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Inmueble	Fecha adquisición
	BALMES, 59 4º-1ª BCN	09/05/2003
	BALMES, 59 5º-1ª - BCN	09/05/2003
	ENRIQUE GRANADOS, 127-129 2º.1ª BCN	18/05/2012
	GRAN VIA DE LAS CORTS CATALANES, 618 3º.1ª BCN	24/01/2000
	PUJADES, 168-170 1º-1ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 1º-2ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 2º-1ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 2º-2ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 3º-1ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 3º-2ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 4º-1ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 4º-2ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 5º-1ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 5º-2ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 LOCAL A BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 PARKING 1 (3º-3ª) BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 PARKING 10 (1º-1ª)+TRASTERO 5,45M2 - BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 PARKING 12 (5º-4ª) - BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 PARKING 14 (1º-3ª) - BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 PARKING 16 (2º-2ª) - BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 PARKING 3 (3º-2ª) - BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 PARKING 5 (2º-4ª) - BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 PARKING 7 (5º-2ª) -BCN	04/05/2011
	RONDA UNIVERDIDAD, 16 - BCN	11/03/1997
	EL GINESTAR/ palafrugell - GIRONA	20/01/2017
	PISO NACIONS UNIDES ESCALDES-ANDORRA	29/01/2025

g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado i del artículo 3 de esta Ley	Activo identificado en nota f)
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

13 - INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024 proviene de los ingresos por alquileres de los inmuebles alquilados. Adicionalmente, en el ejercicio 2024 se registraron otros ingresos de importe 30.000 euros correspondientes a honorarios de gestión por la venta de un edificio propiedad de otra sociedad.

b) Las cargas sociales de la partida de “Gastos de personal” se desglosan de la siguiente forma:

Concepto	Importe 2025	Importe 2024
Cargas sociales	5.371,65	5.270,16
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	5.371,65	5.270,16
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales		

El número medio de empleados en el ejercicio 2025 al igual que en el ejercicio 2024, que coincide con el personal a 31 de diciembre de 2025 y de 2024 es de una mujer.

c) El desglose de “Otros gastos de explotación” es el siguiente:

Concepto	Importe 2023	Importe 2024
Otros gastos de explotación	197.589,00	197.589,00
a) Pérdidas y deterioro operaciones comerciales	438,56	438,56
b) Resto de gastos de explotación	197.150,44	197.150,44

	2025	2024
Arrendamientos	7.437,40	1.220,00
Reparaciones	24.732,34	22.456,70
Servicios profesionales	106.269,19	58.786,33
Seguros	4.819,74	5.023,87
Servicios bancarios	7.402,97	10.685,54
Suministros	8.936,37	11.930,42
Otros gastos de explotación	70.614,88	54.704,10
Servicios Exteriores	230.212,89	164.806,96
Tributos	34.825,43	32.343,48
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	0,00	438,56
TOTAL OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	265.038,32	197.589,00

14 - INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Sin perjuicio de las eventuales consecuencias que pueden derivarse de la titularidad de inmuebles en propiedad, así como de la actividad desarrollada en los mismos, a 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental, ni es conocedor de las mismas, que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y/o resultados.

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

15 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido hechos posteriores al cierre significativos que afecten a la capacidad de evaluación de estas cuentas anuales ni que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

16 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las remuneraciones a los miembros del Órgano de Administración en el ejercicio 2024 han ascendido a 30.000,00 euros (35.000,02 euros en 2024). El 6 de febrero de 2025, la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó que el importe total máximo anual de retribución para el conjunto de los consejeros se fijaría en 125.000 euros.

Durante el ejercicio 2025 2024 se ha facturado y cobrado a uno de los miembros del Consejo de Administración 36.000,00 euros en concepto de alquiler (6.915,36 euros en el ejercicio 2024).

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene suscrito un contrato de cuenta de crédito con uno de los miembros del Consejo de Administración por un importe máximo de 500.000,00 euros. El contrato se firmó el 23 de diciembre de este mismo año y tiene una duración de 3 años. Devenga un interés del 3,175% con liquidaciones semestrales. El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2025 es de 374.740,46 euros.

En cumplimiento de la obligación establecida en el art. 229.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que no ostentan participación ni desempeñan cargos en otras sociedades con el mismo u análogo objeto social.

17 - OTRA INFORMACIÓN

Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2025 los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas por el auditor de la Sociedad, o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido de 6.600 euros (5.800 euros en el ejercicio anterior)

18 - DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

Durante el ejercicio actual y ejercicio anterior, no se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

19 - INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO, SEGÚN MODIFICACIÓN DE LA LEY 18/2022, DE 28 DE SEPTIEMBRE, Y SEGÚN EL ARTÍCULO 6 DE LA RESOLUCIÓN DE 29 DE ENERO DE 2016, DEL INSTITUTO DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA DE CUENTAS

A continuación, se detalla el periodo medio de pago a los proveedores (plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación) en el ejercicio, así como las ratios de las operaciones pagadas y de las operaciones pendientes de pago:

MEMORIA 2025 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	2,08	5,89
Ratio de operaciones pagadas	2,04	4,64
Ratio de operaciones pendientes de pago	16,24	12,00
	Importe	Importe
Total pagos realizados	1.285.691,09	333.609,72
Total pagos pendientes	17.757,59	16.040,09

El volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario:

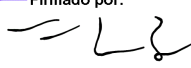
	2025		2024	
	Importe	%	Importe	%
Volumen Monetario	1.265.038	98,39%	137.521	41,22%
Número de facturas	388	90,23%	265	66,25%

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. formulan las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 28 más el Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio neto y Estado de Flujos de Efectivo anexos.

Barcelona, a 28 de febrero de 2026

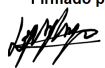
Firmado por:



84F778DCD16A46E...

D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado)

Firmado por:



58941D25C81E4E5...

Dña. Eugenia López Cruz (Consejera)

Firmado por:



D28A219F3D8F43B...

Dña. Claudia López Cruz (Consejera)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio 2025

Dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital, se formula el presente informe de gestión de la Sociedad relativo al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2024

1.- Evolución de los negocios y situación de la sociedad.

La sociedad GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. se constituyó el año 1989 con la denominación social de GESRENTA BCN, S.L. Actualmente tiene su domicilio social y fiscal en CL PARIS, 45, EN, 3, 08029, BARCELONA, BARCELONA.

En el ejercicio 2024 se transformó en Sociedad Anónima y optó por la opción del régimen fiscal especial previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado inmobiliario (SOCIMI). Asimismo, cambió de denominación social a la de GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

En 2025 el Importe neto de la Cifra de Negocios ha ascendido a 475.948,41 Euros, lo que ha permitido obtener unos resultados antes de impuestos de 135.443,51 euros. Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha desarrollado su actividad en el negocio de alquiler de viviendas y locales.

La política de inversiones de la Sociedad se centra principalmente en los activos considerados como estratégicos.

2.- Principales riesgos e incertidumbres

El negocio y las actividades de Gesrenta están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la misma, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad, pudieran tener un impacto sustancial en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

2.1. Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad.

Dada la concentración de inmuebles de la Sociedad en la ciudad de Barcelona, cualquier coyuntura política o económica desfavorable en la ciudad de Barcelona, Cataluña, España o en la Zona Euro podría afectar negativamente a la Sociedad.

2.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.

El accionista principal tiene una influencia significativa en la Sociedad y sus intereses pueden diferir del resto de accionistas.

2.3. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad.

La Sociedad está sujeta a los riesgos asociados a la deuda con entidades financieras.

2.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera la Sociedad.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, lo que podría impedir realizar desinversiones en el momento oportuno.

2.5. Riesgos de carácter fiscal.

La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de la Sociedad podría afectarle negativamente.

3.- Hechos posteriores

Durante el primer trimestre de 2026 no se han producido hechos posteriores al cierre del 2025 que afecten de forma significativa a estas cuentas anuales.

4.- Evolución previsible de la Sociedad.

La Sociedad estructura la estrategia y el plan de negocio con el objetivo de maximizar el valor de los accionistas, en línea con el régimen SOCIMI al que está acogido.

A futuro las inversiones de la Sociedad continuaran centradas fundamentalmente en la adquisición de inmuebles de alta calidad y en zonas de primer nivel, de la misma tipología que los activos que tiene en cartera actualmente, pero principalmente en otras zonas geográficas como Madrid.

Gesrenta tiene previsto conservar la cartera de inmuebles en su propiedad a largo plazo. No obstante, dentro de su estrategia, la Sociedad tiene previsto una rotación puntual de activos para diversificar geográficamente.

El objetivo de la Sociedad es mantener un endeudamiento moderado.

5.- Actividades en materia de investigación y desarrollo.

Durante el presente ejercicio no se han llevado a cabo actividades de investigación y desarrollo.

6.- Adquisiciones y enajenaciones de acciones propias.

Al cierre del ejercicio 2025 no existen acciones propias en poder de la Sociedad.

7.- Periodo medio de pago a proveedores

El período medio de pago a proveedores es de 2,08 días, cumpliendo por lo tanto con el plazo máximo legal de pago aplicable en el ejercicio 2025.

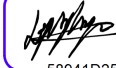
En Barcelona, a 28 de febrero de 2026

Firmado por:



D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado)

Firmado por:



Dña. Eugenia López Cruz (Consejera)

Firmado por:



Dña. Claudia López Cruz (Consejera)

**INFORME DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y
SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE GESRENTA
BCN, SOCIMI, S.A.**

**ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE
GESRENTA BCN, SOCIMI, S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS
OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO**

CONTENIDO

- 1. Introducción**
- 2. Estructura organizativa**
- 3. Entorno de control de la Sociedad**
- 4. Evaluación y gestión de riesgos**
- 5. Actividades de control**
- 6. Auditoría de control interno**
- 7. Aprobación, entrada en vigor y modificaciones**

1. Introducción

Gesrenta BCN, SOCIMI, S.A. ("**Gesrenta**" o la "**Sociedad**", indistintamente) es una sociedad española. domiciliada en la calle París, 45-47, Entlo. 3ª de Barcelona, código postal 08029.

Se constituyó por tiempo indefinido con la denominación de "Ocio del Penedès, S.A." el día 7 de abril de 1989; fue transformada en sociedad de responsabilidad limitada el día 18 de junio de 1991; cambiada su denominación social en varias ocasiones.

Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 23159, folio 188, hoja B-48305.

La Sociedad es transformada en sociedad anónima con la denominación de "Gesrenta BCN, SOCIMI, S.A." por acuerdos de la junta general adoptados el 24 de abril de 2024, elevados a público en escritura autorizada ante el notario del lltre. Colegio de Catalunya, D. Camilo José Sexto Presas el día 28 de mayo de 2024, con el número 1.502 de su protocolo, que causó la inscripción 18 de la hoja social.

Su NIF es el número A-59095901.

Constituye su actividad principal la correspondiente a CNAE número 6820: "*Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia*".

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

"La Sociedad tiene como objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones.*
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal y estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**Ley de SOCIMIs**").*

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto con las actividades a que se refieren las letras a) a d) anteriores, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales, aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada ejercicio social o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento."

Con fecha 17 de septiembre de 2024 la Sociedad solicitó acogerse al régimen establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que: se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMII**"), tributando desde el ejercicio 2024 bajo el régimen fiscal especial de SOCIMI.

Gesrenta no forma parte de ningún grupo a efectos del artículo 42 del Código de Comercio por lo que no se formulan cuentas anuales consolidadas.

La sociedad cuenta con un trabajador y tres personas con responsabilidades diversas que también forman parte del consejo de administración de la sociedad. Por su parte el presidente está dado de alta en régimen general asimilado, responsabilizándose del área de inversiones y adquisiciones.

La sociedad dispone de página web corporativa www.gesrentabcnsocimi.com, donde se realizan las publicaciones pertinentes.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta la Sociedad, entre ellos, aquellos relevantes para la Información financiera.

El objetivo del Sistema de Control Interno de la Sociedad es, por tanto, proporcionar un alto grado de seguridad razonable en cuanto a la información reportada, tanto internamente como a terceros.

En este sentido, la información sobre la estructura organizativa define el sistema sobre el cual todos los niveles de la Sociedad se organizan para generar dicha información y, del mismo modo, la información sobre el sistema de control determina los procesos efectuados por dicha estructura organizativa a fin de proporcionar seguridad en la consecución del cumplimiento de las normas aplicables y de la fiabilidad de la información pública en general y de la información financiera en particular.

Todos los componentes (consejeros y administrativo) de la Sociedad conocen su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia, asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad está constituido por varios componentes, entre los que destacamos los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control
- Evaluación de riesgos
- Actividades de control
- Información y comunicación. Actividades de supervisión y monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Sociedad se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera;
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información:
- La distribución adecuada de las tareas entre las diferentes personas responsables de cada una de ellas;
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Sociedad como al de las empresas que realizan los servicios subcontratados:
- La adecuada periodicidad e la transmisión de la información; y
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contables.

En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran el Sistema de Control Interno de la Sociedad, incluyendo el control de aquellos servicios externalizados sobre los cuales la Sociedad mantiene mecanismos de supervisión para asegurar la correcta realización por parte de terceros subcontratados.

2. Estructura organizativa

La junta general de accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. De conformidad con la legislación aplicable, le corresponde, entre otras materias, aprobar: (i) las cuentas anuales y la distribución de los resultados; (ii) el nombramiento y cese de los miembros del consejo de administración y de los auditores de cuentas; (iii) las modificaciones de los estatutos sociales; (iv) los aumentos o reducciones del capital social; y (v) la transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad.

El órgano de administración de la Sociedad es el consejo de administración, nombrado para cinco años. Su funcionamiento y organización se regula en los artículos 24 a 28 de los estatutos sociales.

La principal responsabilidad del consejo es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma, de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los estatutos sociales.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del consejo de administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a otras partes interesadas como supervisores, entidades financieras, analistas, prensa, etc., así como el control interno de la Sociedad.

Se exige a la Sociedad, y especialmente a los miembros de los órganos directivos, que se comporten y actúen siempre ajustándose al principio de buena fe y con los más elevados estándares de diligencia, transparencia y lealtad.

El consejo de administración está compuesto por tres consejeros, todos ellos accionistas de la Sociedad:

- Presidente: Narciso López Grau
- Consejero: Eugenia López Cruz
- Consejero: Claudia López Cruz
- Secretario no consejero: Fernando Rey Pérez

La Sociedad ha externalizado parcialmente la función de asesoramiento-consultoría jurídica especialmente en los ámbitos fiscal y mercantil por parte de un despacho de abogados de reconocido prestigio, de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia fiscal, mercantil y del mercado de valores.

El consejo de administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien para la adopción de las decisiones estratégicas, que implican una notable inversión o afectación económica, (en concreto la adquisición/enajenación de activos), suelen someter la decisión del consejo o propuestas a la junta general de accionistas.

La actividad de supervisión de la información financiera y operativa de la Sociedad es realizada a través del consejo de administración y del responsable de contabilidad (D. Josep Maria Magrinyà Torner, profesional del gabinete Alfeg Consulting, S.L.), con el visto bueno del presidente y consejero delegado quien ostenta funciones de dirección.

Esto implica que la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera van a estar coordinados por el consejo de administración y los distintos responsables de cada una de las funciones, con el apoyo de otros asesores externos en los casos puntuales que, por cuestiones de especialidad, sea necesario,

siendo el responsable final el consejo de administración de Gesrenta BCN, SOCIMI, S.A.

Toda la información generada por la Sociedad es transmitida conforme al manual de procedimiento de comunicación de Gesrenta BCN, SOCIMI, S.A aprobado por el consejo de administración el 14 de febrero de 2025.

Las cuentas de la Sociedad son auditadas por auditores externos, sin que exista ninguna otra externalización en la elaboración de la información pública.

3. Entorno de control de la Sociedad

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el consejo de administración y D. Josep Maria Magrinyà Torner, del gabinete Alfeg Consulting, S.L.

3.1 Establecimiento de estrategia y objetivos:

El consejo de administración ha establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo consistentes en maximizar el ingreso y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones. La estrategia de la Sociedad y el objetivo que persigue se centran en el mantenimiento de su cartera de activos y la adquisición de nuevos activos para su explotación en régimen de arrendamiento dentro de la misma actividad, mediante la inversión en la adquisición de inmuebles en zonas “prime”.

Para la consecución de sus objetivos, la Sociedad sigue una estrategia de inversión en activos value added y Core+, para lo que cuenta con un plan estratégico y de negocios que cubre el corto y medio plazo, el cual es definido por el consejo de administración.

3.2 Capacidades, formación y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con contratos de prestación de servicios por parte de gabinetes externos con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido, cabe destacar que los perfiles de los principales responsables, internos o externos, cuentan con una amplia experiencia en el sector inmobiliario y especialmente en su gestión integral, tanto en adquisición, mantenimiento y conservación, además del área financiera, contable y legal

La contratación dependiendo del puesto a cubrir se realiza directamente o a través de una compañía experta en selección de personal, que realiza la búsqueda y filtra en un

primer momento a los candidatos. Posteriormente, los candidatos son entrevistados por el responsable del área de la Sociedad que vaya a realizar la contratación, para asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto. No obstante, en muchos casos, y dada nuestra experiencia en la búsqueda y contratación de los perfiles de los candidatos, puede ser realizada internamente sin tener que contar con ningún tipo de empresa de selección de personal.

Toda nueva contratación en la Sociedad es informada a los miembros del consejo de administración, los cuales podrán asesorar y opinar en relación con su contratación.

Asimismo, es importante destacar que la Sociedad tiene como objetivo desarrollar una evaluación del desempeño de los empleados, de manera que todos los empleados puedan conocer un informe sobre su rendimiento y mejorar en caso de que sea necesario. La Sociedad procura incentivar la asistencia de su personal a todos aquellos cursos, charlas, conferencias, etc. que se imparten dentro de sus respectivos niveles de competencias.

4. Evaluación y gestión de riesgos

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, tanto internos como externos, entendiendo éstos, como aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y la estrategia aprobada. La Sociedad ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que considera más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información general y financiera en particular.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes, entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

a) Riesgos de financiación

Gestión y análisis del endeudamiento y la liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y la necesidad de futuras inversiones, búsqueda de la obtención de financiación según necesidades y valoración de las fluctuaciones en los tipos de interés.

b) Riesgos operativos

Ya sea de gestión interna o externa, ante posibles conflictos de interés con los diferentes agentes partícipes en la gestión de la Sociedad, y/o por cambios normativos o reclamaciones judiciales o extrajudiciales.

c) Riesgos en la actividad de la Sociedad

Concentración de la actividad en el segmento residencial y comercial, inversión en la adquisición de nuevos activos o en el mantenimiento de los actuales, falta de obtención o retraso en la adjudicación de licencias o permisos, posible deterioro de los activos, laborales y posibles reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

d) Riesgos en el sector inmobiliario

Cambios normativos, alta competencia, evolución macroeconómica y política, evolución cíclica del sector.

e) Riesgo fiscal

Modificación de la normativa fiscal y posible pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI.

f) Riesgo accionarial

Evolución de la cotización de la acción, falta de liquidez e interés de los accionistas.

Por otro lado, en la elaboración de las cuentas anuales e impuestos, la Sociedad realiza, mediante la participación de Alfeg Consulting, S.L. y del propio consejo de administración, la evaluación de los riesgos específicos de la información financiera, para representar la imagen fiel de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la Información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera, que indicamos a continuación, incluyendo su impacto en la confección de los estados financieros de la Sociedad:

a) Reconocimiento de ingresos

Debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización. Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deben ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los Ingresos de arrendamiento. La Sociedad procede a registrar los ingresos por arrendamiento atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades pendientes de facturar. Dicha cuenta es el resultado de linealizar la renta durante toda la vida del contrato.

b) Registro y valoración de los activos de la Sociedad

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrado el presidente y consejero delegado junto con el responsable de contabilidad anteriormente definido, de cara a identificar cláusulas que conlleven un

tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas, cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, la distribución de los principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo, edificabilidad, uso y aprovechamiento y antigüedad), así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos, todo lo cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

c) Pagos y tratamiento de gastos

Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y gastos, así como los pagos: que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de estos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto, debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, el responsable de contabilidad anteriormente definido y el responsable de inversiones define las políticas de capitalización y gastos, de cara a asegurar su correcto registro contable.

d) Impagos y gestión de morosidad

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos con el objeto de minimizar dicho riesgo, tales como: (i) empleo de fianzas y avales tendentes a cubrir el riesgo de crédito; y (ii) realizar un seguimiento pormenorizado y periódico de las facturas impagadas, incluyendo reclamaciones periódicas de las mismas.

e) Fraude

El fraude entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, cabe destacar que la Sociedad se somete de manera anual a la auditoría de las cuentas anuales.

5. Actividades de control

La Sociedad entiende por control toda actividad que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Sociedad cuenta con procesos de control realizados por los diferentes responsables según cuál sea la función afectada. .

El presidente y consejero delegado de la Sociedad, junto con el consejo de administración, gestiona las adquisiciones de activos, una vez adquiridos pasa al área inmobiliaria-administrativa formada por un empleado que, tras gestionar los contratos de arrendamiento, se encarga de controlar el cumplimiento de los mismos, el pago del alquiler y otros gastos de mantenimiento. Las contingencias pasan por el departamento jurídico externo que supervisa y controla el estado de los mismos. La contabilidad de los ingresos de los alquileres y control de gastos, se consolida en el departamento contable responsabilidad de Alfeg Consulting, S.L.

Cada responsable realiza el control y supervisión de sus cometidos, realizándose reuniones de los diversos especialistas cada vez que es necesario.

La Sociedad tiene externalizados en Alfeg Consulting, S.L. las funciones contables y de gestión de los impuestos requeridos por la normativa vigente, supervisados de ser necesario por fiscalistas externos de reconocido prestigio.

El sistema operativo utilizado por la Sociedad es A3 software de Wolters Kluwer y CfinV (Cisi) para la administración de los inmuebles. Este software permite, de manera combinada, el seguimiento y la monitorización individualizada de la información, desde un punto de vista de gestión contable y financiera de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad.

En aras a dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, se preparan los estados financieros y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad en vigor. Estos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad y auditados por Auditor Externo para su presentación en la Junta General de Accionistas para su revisión y aprobación.

El consejo de administración posee la información necesaria para realizar la referida auditoria, y los auditores externos podrán solicitársela siempre que sea necesario reunir información adicional.

La Sociedad ha implantado las correspondientes normas corporativas y sistemas que aseguren el cumplimiento en materia de Protección de Datos.

6. Auditoría de control interno

La verificación de la eficacia del control interno de la Sociedad se complementa con una auditoría externa anual que incide fundamentalmente sobre las cuentas anuales. La misma se lleva a cabo de manera externa por MARCA CARDINAL AUDIT, SLP, firma inscrita con el número S2211 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, con domicilio social en Badalona (Barcelona), calle Rivero, 68, código postal 08911, y con oficinas en Barcelona, Vía Layetana, 45 7º 1ª, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 43.606, Folio 208, Hoja B433387 y con NIF B-65908972.

Esta auditoría realizada por auditores externos en el sistema de control interno de la Sociedad es un proceso independiente y objetivo, que tiene como finalidad evaluar la exactitud e integridad de los estados financieros de la compañía.

El propósito principal de esta auditoría es proporcionar una opinión independiente sobre si los estados financieros presentados reflejan adecuadamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de la sociedad auditada.

La auditoría implica la revisión detallada de los registros financieros de la compañía, así como de los sistemas internos de control y las políticas contables utilizadas. El auditor externo utiliza técnicas y procedimientos de auditoría establecidos para evaluar la razonabilidad de las cifras presentadas en los estados financieros y para detectar posibles errores, irregularidades o fraudes en dichos estados financieros.

Durante el proceso de auditoría, los auditores externos recopilan evidencia suficiente y adecuada para respaldar su opinión sobre los estados financieros. Esta evidencia puede incluir la revisión de documentos, entrevistas con el personal de la organización, pruebas de transacción y confirmaciones de terceros, entre otros procedimientos.

Al finalizar la auditoría, el auditor emite un informe de auditoría que contiene su opinión sobre los estados financieros de la compañía. La opinión puede ser favorable, cuando los estados financieros se presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, o puede ser desfavorable si se detectan problemas significativos en los estados financieros.

7. Aprobación y entrada en vigor

La presente política ha sido aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad el día 14 de febrero de 2025, habiendo entrado en vigor en la fecha de su aprobación y pudiendo ser modificada en cualquier momento por el propio Consejo de Administración, siendo la versión actual la aprobada por el Consejo de la citada fecha.