

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN PARA EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN
BME SCALEUP DE BME MTF EQUITY
("BME SCALEUP")**



Junio 2026

El presente Documento de Ampliación (el "Documento de Ampliación" o "DA") ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2026, 18 de marzo, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity ("BME Scaleup" o el "Mercado") (la "Circular 1/2026"), y se ha preparado con ocasión de la incorporación en BME Scaleup de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores en las empresas negociadas en BME Scaleup deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Scaleup debe de contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación. La responsabilidad de la información publicada corresponde a Gesrenta BCN, SOCIMI, S.A. ("Gesrenta", la "Sociedad" o el "Emisor") y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, comprensible y consistente.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid y provisto del N.I.F. nº B-86790110, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8a, Inscripción 1a, Asesor Registrado en BME Scaleup, actuando en tal condición respecto de Gesrenta, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la “Circular 4/2023”),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Gesrenta BCN, SOCIMI, S.A. en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular 1/2026.

Segundo. Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

Tercero. Que el presente Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Índice

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO.....	4
1.1. Documento Inicial de Acceso al Mercado.....	4
1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	4
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO.....	4
2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.....	4
2.2. Información financiera.....	5
2.3. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.....	6
2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.....	6
2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.....	8
2.6. Declaración sobre el capital circulante.....	8
2.7. Factores de riesgo.....	8
3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....	15
3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa.....	15
3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.....	17
3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	17

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.....	17
3.5. En caso de existir, descripción de cualquier restricción estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Scaleup.....	18
4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....	18
5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	18
5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	18
5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	19
5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.....	19
ANEXO I. Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, junto con el correspondiente informe de auditoría.	

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO.

1.1. Documento Inicial de Acceso al Mercado.

El Emisor preparó con ocasión de su incorporación a BME Scaleup, que tuvo lugar el 13 de junio de 2025, el correspondiente documento inicial de acceso al mercado (“DIAM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2025, de 10 de abril, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la “Circular 1/2025”).

El DIAM puede consultarse en la página web de la Sociedad (<https://gesrentabcnsocimi.com/>) y en la página web de BME Scaleup (https://www.bolsasymercados.es/MTF_Equity/bme-scaleup/esp/Ficha/GESRENTA_BCN_SOCIMI_S_A_ES0105886008.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad y a su negocio.

1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad), en nombre y representación de Gesrenta, debidamente facultado en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con carácter de universal el 6 de mayo de 2026, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2026.

D. Narciso López Grau, como responsable del presente Documento de Ampliación, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO.

2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.

Tal y como se detalla en el apartado 3.1 de este Documento, la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con el carácter de universal el 6 de mayo de 2026 acordó, bajo el punto segundo del Orden del Día, aumentar el capital social, con desembolso del mismo mediante

aportaciones dinerarias, en un importe de 1.538.620,10 euros, todo ello mediante la emisión y puesta en circulación de 25.601 nuevas acciones (las “Nuevas Acciones”), de 60,10 euros de valor nominal cada una de ellas y sin prima de emisión (el “Aumento de Capital”), y que la suscripción y desembolso del Aumento de Capital se realizase por todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad. Estos acuerdos fueron comunicados mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante” el 7 de mayo de 2026.

A su vez, en el mismo acto de la referida Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas, cada uno de los 3 accionistas de la Sociedad suscribió y desembolsó íntegramente mediante aportaciones dinerarias las Nuevas Acciones que en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad le correspondía, quedando todas las Nuevas Acciones completamente suscritas y totalmente desembolsadas. En el apartado 3.3 del presente DA se detalla el número de acciones que fueron suscritas por cada accionista.

El 12 de mayo de 2026 la Sociedad otorgó escritura de elevación a público de los acuerdos relativos al Aumento de Capital ante el Notario de Barcelona D. Camilo José Sexto Presas, con número 1360 de su protocolo. La escritura de Aumento de Capital fue inscrita con fecha 22 de mayo de 2026 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo/I.R.U.S. 1000317190577, folio 24, Hoja B48305 e inscripción 22.

El Aumento de Capital no ha requerido de la publicación de un folleto informativo en la medida en que, entre otros, ha sido dirigida a menos de 150 personas de conformidad con lo previsto en el artículo 1.4.b) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado.

Con los fondos obtenidos en el Aumento de Capital, la Sociedad tiene como objetivo:

- Invertir en locales comerciales en barrios de renta media alta de Madrid y naves industriales en la Zona Franca de Barcelona y bajo Llobregat, con una rentabilidad mínima objetivo del 5%, para aumentar su peso en la cartera de inmuebles de Gesrenta y reducir la exposición a vivienda. A 31 de diciembre de 2025, las rentas mensuales de los locales comerciales de la Sociedad representaban un 46,54% del total, mientras que las rentas mensuales de las viviendas (tanto de residencia habitual como de uso turístico y por temporada) suponían el 53,46% del total.
- Cumplir con el requisito de capital social mínimo de 5 millones de euros que establece la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio (la “Ley de SOCIMIs”).

2.2. Información financiera.

De conformidad con la Circular 3/2023, modificada por la Circular 2/2024 de BME Scaleup, la Sociedad publicó el 23 de marzo de 2026, mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante”, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, junto con el correspondiente informe de auditoría emitido el 12 de marzo de 2026 por Marca Cardinal Audit, S.L.P., y que se adjuntan como Anexo I a este DA. El referido informe de auditoría no contiene

opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2025 han sido formuladas a partir de los registros contables, habiendo sido preparadas de conformidad con el Código de Comercio y la legislación mercantil, el 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, la Ley de SOCIMIs, y el resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

2.3. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.

No aplica.

2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con la descrita en el apartado 2.2 anterior.

A continuación se adjuntan las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados individual de la Sociedad correspondiente al periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2026 y su comparativa con el mismo periodo de 2025, que no han sido sometidas a auditoría ni han sido objeto de revisión limitada por parte del auditor:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-03-2025 ^(*)	31-03-2026 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	113.943,60	124.345,08
Aprovisionamientos	(2.721,25)	(1.422,19)
Gastos de personal	(13.224,51)	(12.983,13)
Otros gastos de explotación	(60.691,46)	(85.417,58)
Amortización de inmovilizado	(15.395,74)	(18.367,67)
Otros resultados	-	(203,11)
Resultado de Explotación	21.910,64	5.951,40
Resultado financiero	(916,79)	(10.019,24)
Resultado antes de Impuestos	20.993,85	(4.067,84)
Resultado del Ejercicio	20.993,85	(4.067,84)

(*) No auditado ni objeto de revisión limitada.

En relación con la evolución de los principales epígrafes de la cuenta de resultados de la Sociedad durante el periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2026 y su comparativa a 31 de marzo de 2025 cabe destacar:

- Un incremento del “Importe neto de la cifra de negocios” derivado principalmente por el arrendamiento de la vivienda situada en Andorra, que a la fecha de publicación del DIAM no estaba todavía alquilada.
- Un aumento de los “Otros gastos de explotación” derivado fundamentalmente de gastos por reparaciones en los inmuebles, de acuerdo con el siguiente detalle:

Otros gastos de explotación (€)	31-03-2025 ^(*)	31-03-2026 ^(*)
Arrendamientos	1.830,00	900,00
Reparaciones	5.705,37	26.055,93
Servicios profesionales	28.830,70	33.653,22
Seguros	1.473,24	2.481,52
Servicios bancarios	2.871,14	367,44
Suministros	1.731,92	1.226,21
Otros gastos	9.721,77	9.264,39
Tributos	8.527,32	11.468,87
Total Otros gastos de explotación	60.691,46	85.417,58

(*) No auditado ni objeto de revisión limitada.

El aumento de la partida de “Reparaciones” es consecuencia principalmente de unas obras que hubo que acometer en la vivienda situada en Palafrugell (Gerona) por humedades a nivel de los cimientos.

Los “Servicios profesionales” corresponden principalmente a tarifas de BME Scaleup e IBERCLEAR (9.700,00 euros), asesoramiento legal, fiscal, laboral, Asesor Registrado (7.404,80 euros), auditoría (6.824,41 euros), asesoramiento en contratos de alquiler (6.009,00 euros), y valoración de inmuebles (3.000 euros).

- Un incremento de la “Amortización de inmovilizado”, principalmente a raíz de la adquisición de la vivienda y 2 plazas de aparcamiento en Andorra el 29 de enero de 2025.
- Un mayor importe negativo del “Resultado financiero” al disminuir los ingresos financieros en el primer trimestre de 2026, ya que durante el primer trimestre de 2025 se generó un ingreso por la venta de acciones de 8.248,19 euros, de acuerdo con el siguiente detalle:

Resultado financiero (€)	31-03-2025 ^(*)	31-03-2026 ^(*)
Ingresos financieros	1.101,90	200,00
Gastos financieros	(10.266,88)	(10.204,81)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8.248,19	(14,43)
Total Resultado financiero	(916,79)	(10.019,24)

(*) No auditado ni objeto de revisión limitada.

Desde las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha del presente DA, no ha habido cambios significativos en el negocio o la posición financiera de la Sociedad.

La Sociedad tiene previsto financiar la actividad ordinaria con las rentas que generen los contratos de arrendamiento de los activos inmobiliarios que tiene en propiedad.

Por otra parte, la inversión por parte de la Sociedad en nuevos inmuebles previsiblemente será realizada con fondos provenientes de la ampliación objeto del presente Documento de Ampliación, de la venta puntual de inmuebles en la cartera, de préstamos y, en su caso, de otros potenciales aumentos de capital a futuro.

2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

La Sociedad no presenta provisiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 14 de abril de 2026 declaró que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad disponía del capital circulante (working capital) suficiente para al menos llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del DA.

2.7. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes en la Sociedad no difieren de los señalados en el DIAM publicado en junio de 2025, alguno de los cuales ha sido actualizado para reflejar la situación actual de Gesrenta una vez incorporada a BME Scaleup.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no fueron tratados en el DIAM de junio de 2025.

Además de toda la información expuesta en este DA y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se describieron en el DIAM, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

A continuación se relacionan los factores de riesgo específicos más importantes de la Sociedad actualmente:

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.

Tal y como se detalla en el apartado 1.7 del DIAM, todos los activos de la Sociedad están localizados en la ciudad de Barcelona, menos 1 vivienda en Palafrugell (Gerona) y 1 vivienda con 2 plazas de aparcamiento en Andorra. Los inmuebles en Barcelona generaron en el mes de diciembre de 2025 el 87,96% de las rentas mensuales totales de la Sociedad, de acuerdo con los contratos de arrendamiento en vigor a 31 de diciembre de 2025.

La actividad inmobiliaria es de naturaleza cíclica y suele alinearse con la evolución de la economía en general, por tanto, un deterioro, en las condiciones económicas o políticas particulares de la ciudad de Barcelona, la provincia a la que pertenece, Cataluña, España, la Zona Euro o la economía mundial en general, o modificaciones normativas de las zonas donde están ubicados los inmuebles podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

Una parte significativa de los ingresos por rentas de alquiler de la Sociedad proviene de un número reducido de arrendatarios

Una parte significativa de las rentas mensuales totales de la Sociedad en diciembre de 2025, de acuerdo con los contratos de arrendamiento en vigor, procede de las rentas de alquiler de 2 arrendatarios, Hon Yan Osaka, S.L. y Gate Rentals, S.L., que respectivamente representan el 38,88% y el 13,59% del importe total.

El negocio de alquiler de los inmuebles de la Sociedad depende de la solvencia y liquidez de sus arrendatarios, especialmente de Hon Yan Osaka, S.L. y Gate Rentals, S.L.. Estos clientes podrían experimentar dificultades económicas o declararse insolventes como consecuencia de diversos factores, lo que podría impedirles cumplir con sus obligaciones de pago a vencimiento. Si la tasa de morosidad en el pago de alquileres de los principales clientes de la Sociedad fuese significativa o si no fuera posible cobrar las deudas vencidas, los ingresos por rentas del alquiler de la Sociedad podrían verse reducidos sustancialmente. Asimismo, la pérdida de alguno de estos grandes clientes sin que la Sociedad pudiese sustituirlos por otros en condiciones similares podría afectar negativamente a la Sociedad.

Por tanto, la pérdida de alguno de estos grandes arrendatarios de la Sociedad podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

Una parte significativa de la cartera de inmuebles de la Sociedad está concentrada en un número reducido de edificios.

En el mes diciembre de 2025, de acuerdo con los contratos de arrendamiento en vigor, los activos de

la Sociedad situados en el edificio de la Ronda de la Universidad 16 (Barcelona) y en el edificio de la calle Pujades 168-170 esquina con la calle Llacuna (Barcelona), generaron respectivamente el 38,88% y el 27,55% de las rentas mensuales totales de la Sociedad.

Si, por cualquier razón, alguno de estos edificios fuese destruido, inutilizado o dañado por cualquier causa y las cuantías máximas de las correspondientes pólizas de seguros contratadas por la Sociedad o los arrendatarios para estas circunstancias no fueran suficientes, las actividades de la Sociedad podrían quedar afectadas negativamente, y podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

La concentración de la actividad de la Sociedad en el negocio del alquiler de inmuebles podría afectar negativamente a la misma.

La actividad principal de Gesrenta es la adquisición y gestión de inmuebles en propiedad, lo que incluye entre otros la compra, la reforma en su caso, el arrendamiento y la venta de estos activos inmobiliarios.

A 31 de diciembre de 2025 todos los inmuebles propiedad de la Sociedad a esa fecha se encontraban arrendados, con unas rentas mensuales totales que ascendían a 41.541,11 euros, de los cuales correspondían un 46,54% a locales comerciales, un 31,93% a viviendas como residencia habitual, un 13,59% a viviendas con uso turístico y un 7,94% a viviendas por temporada.

En esta actividad, si no se realiza una correcta gestión, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por tanto, si la Sociedad no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de arrendamiento a su vencimiento, o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para la Sociedad o no se consiguen nuevos arrendatarios, se podría producir una disminución significativa de los ingresos.

Además, en la actividad de arrendamiento, existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios que podría ocasionar la falta de pago del precio del alquiler, produciéndose, por tanto, una disminución en los ingresos de la Sociedad.

La Sociedad no sólo tendría menos efectivo disponible por la disminución de los ingresos netos por alquileres, sino que además podría sufrir un descenso significativo en el valor de sus inmuebles. Asimismo, las inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Por ello, si la Sociedad no lograra mantener los niveles de ocupación y rentas, o no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

La valoración de la cartera de activos de la Sociedad podría no reflejar de forma precisa el valor de los mismos en cada momento.

La valoración de la totalidad de los activos propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025

realizada por Gesvalt ascendió a un total de 9.390.000 euros. A pesar de que los expertos independientes valoran los activos aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo de la cartera, dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la componen, para realizar la valoración de los activos los expertos independientes asumen una serie de hipótesis y tienen en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las cifras de valoración pudieran ser erróneas, lo cual podría afectar negativamente a la Sociedad.

Además, el valor de mercado de los inmuebles de cualquier clase podría sufrir descensos por otros factores, como pueden ser incrementos en los tipos de interés, que podrían provocar rendimientos más bajos de lo esperado, imposibilidad de obtener o mantener licencias necesarias, disminución de la demanda, cambios regulatorios y otros factores, algunos de los cuales están fuera del control de la Sociedad. En cualquier caso, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Sociedad vendiese los activos en el mercado.

Cualquier revisión a la baja de la valoración de los activos que componen la cartera de la Sociedad, como consecuencia de los factores indicados podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

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

Tal como se detalla en el apartado 3.3 del presente DA, tras el Aumento de Capital, la Sociedad tiene como accionista principal a D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado), que es titular directo de un 99,91% del capital de Gesrenta.

Los intereses del accionista principal de la Sociedad pueden ser distintos del resto de accionistas, que mantendrán una participación minoritaria y por lo tanto no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas, así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

Dependencia del Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad.

La estrategia y gestión de la Sociedad depende significativamente de la experiencia y conocimiento de D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad).

El Sr. López Grau podría dejar de prestar sus servicios por cualquier motivo, por ejemplo debido a su fallecimiento, incapacidad, dimisión o cese, y su salida de la Sociedad podría tener un efecto desfavorable en la misma.

No se puede garantizar que la Sociedad sea capaz de encontrar y contratar a otra persona con niveles similares de pericia y experiencia. Incluso en el caso de que se encontrase personas cualificadas alternativas, la transición de esas personas a la Sociedad podría llevar tiempo, y no tener éxito en última instancia. Todo ello podrá tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

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

A 31 de diciembre de 2025, el saldo de la “Deuda con entidades de crédito” a largo y corto plazo correspondiente a los créditos y préstamos suscritos por la Sociedad con entidades financieras, ascendía a 1.043.837,20 euros, y representa un 11,12% sobre la valoración total de la cartera de inmuebles de la Sociedad (9.390.000 euros) a 31 de diciembre de 2025 según el informe de valoración emitido por Gesvalt.

Por lo tanto, la Sociedad está sujeta a riesgos normalmente asociados a la deuda con entidades financieras, incluyendo el riesgo de que los flujos de efectivo de sus operaciones sean insuficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda. Si la Sociedad no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir otras necesidades de liquidez, podría quedar obligada a llevar a cabo acciones tales como reducir o retrasar los pagos a sus acreedores, vender activos, reestructurar o refinanciar, total o parcialmente, la deuda existente, o buscar recursos adicionales. Estas medidas podrían conllevar un coste elevado, no tener éxito, y no permitir a la Sociedad satisfacer el servicio de la deuda programado, y las entidades financieras podrían eventualmente ejecutar las garantías previstas (principalmente hipotecas sobre inmuebles) en determinados contratos de préstamo existentes, pudiendo generar pérdidas a la Sociedad si la ejecución de las garantías se realiza a un precio inferior al de mercado. Además, la Sociedad no puede asegurar que ninguna de estas medidas, incluyendo la obtención de dispensas por parte de los acreedores, pudiese llegar a efectuarse y, en dicho caso, en condiciones razonables.

Asimismo, los contratos de financiación de la Sociedad están sujetos a cláusulas de vencimiento anticipado, que se activaran en el supuesto de que ocurran determinados hechos o circunstancias, que podrían dar lugar a la amortización anticipada de la financiación, como por ejemplo por falta de pago de alguna de las cuotas de la financiación, o si no se pagase a su debido tiempo los impuestos, tasas, gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal y cualesquiera otros que gozasen de preferencia legal de cobro sobre las hipotecas, o en caso de que la Sociedad incumpliese las obligaciones de información económica, no se hallase al corriente de pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social o con sus trabajadores, incurriese en morosidad frente a otros acreedores o incurriese en casusa de disolución o fuese declarada en concurso.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

Las variaciones de los tipos de interés podrían afectar negativamente a los resultados de la Sociedad.

El 100% del saldo de la “Deuda con entidades de crédito” a largo y corto plazo de la Sociedad a 31 de diciembre 2025 está vinculada a tipos de interés variables, en concreto referenciada al Euribor. La Sociedad no dispone de coberturas para variaciones de los tipos de interés.

En ese sentido un incremento en los tipos de interés de mercado implicará que los tipos de interés calculados para las financiaciones con entidades de crédito sean más elevados, provocando en la Sociedad un aumento de los gastos financieros.

Todo ello podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

El sector inmobiliario es de naturaleza cíclica.

La Sociedad se encuentra expuesta a la evolución del mercado inmobiliario. En este sentido, los mercados inmobiliarios son de naturaleza cíclica y por lo general siguen, con un cierto desfase, a la evolución de la economía. Por tanto, el carácter cíclico del sector puede provocar fluctuaciones en la demanda de las propiedades en alquiler.

A 31 de diciembre de 2025 todos los inmuebles propiedad de la Sociedad se encontraban arrendados, con unas rentas mensuales totales a 31 de diciembre de 2025 que ascendían a 41.541,41 euros. No obstante, si la Sociedad, ante una caída de la demanda y un exceso de oferta de propiedades en alquiler, no pudiera retener a sus inquilinos o conseguir nuevos que los sustituyan, los inmuebles podrían quedar desocupados, lo que disminuiría los ingresos y podría afectar negativamente a la Sociedad. A su vez, la renovación de los contratos de arrendamiento de la Sociedad o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables a las actualmente existentes debido, fundamentalmente, a las condiciones del mercado existentes en el momento de su renovación o suscripción o la capacidad de negociación y la situación financiera de los inquilinos de la Sociedad.

Por todo ello, no hay garantía de que la Sociedad pueda en el futuro mantener la ratio de ocupación ni el nivel de renta de sus inmuebles, lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

Del marco normativo propio de la actividad inmobiliaria pueden derivarse costes y responsabilidades no previstos para la Sociedad.

La actividad inmobiliaria, y en particular la residencial, se encuentra sometida a numerosa legislación de competencia estatal, autonómica y local. Dada la configuración y especiales características del sector, dicho marco normativo incorpora distintos mecanismos de control para la tenencia y explotación de bienes inmuebles, que la Sociedad debe cumplir.

Este marco normativo está sujeto a cambios interpretativos por las autoridades administrativas competentes. Además, esta normativa es susceptible de modificaciones y cambios que podrían afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planeamiento y ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, y al valor de los activos y/o de las rentas por alquileres. Asimismo, dichas modificaciones normativas también pueden repercutir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista o para reformar o rehabilitar el mismo, además de poder provocar que se incurran en mayores costes de funcionamiento para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin poder repercutírselos a los arrendatarios.

En ese sentido, respecto a la vivienda como residencia habitual, durante 2023, se aprobó en España la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la cual modifica algunas partes de la

LAU, y el Real Decreto Ley 5/2023, de 28 de junio, que han tenido repercusión en la Sociedad. Por un lado, la Sociedad como arrendador ha estado sujeta a limitaciones de actualización de rentas de un 2% en 2023 y un 3% en 2024, y desde el 1 de enero de 2025 debe aplicar para la actualización anual de los contratos de alquiler el IRAV definido por el Instituto Nacional de Estadística. Por otra parte, la Sociedad puede verse limitada a la hora de alquilar ciertas viviendas como residencia habitual en zonas declaradas como tensionadas, cuando la respectiva Comunidad Autónoma se haya acogido formalmente a la aplicación del Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda publicado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, dado que la vivienda es una materia regulada a nivel autonómico. A la fecha del presente Documento, una de las Comunidades Autónomas donde se aplica el Sistema Estatal de Referencia de Precios es Cataluña, donde la Sociedad tiene localizados todos sus inmuebles excepto la vivienda situada en Andorra. Por tanto, en Cataluña, al ser la Sociedad considerada como un gran tenedor de viviendas y mayormente alquiladas, la fijación de un nuevo precio de alquiler para una vivienda de su propiedad como residencia habitual queda limitada a la menor de las siguientes cantidades: (i) la renta fijada en el contrato de alquiler del inmueble en cuestión que hubiese estado vigente en los últimos 5 años –pudiendo, únicamente, aplicar el mecanismo de actualización de renta que se hubiese pactado en el mismo–, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior; o (ii) el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia del alquiler, atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique. A su vez, el 1 de enero de 2026 entró en vigor la Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo, aprobada por el Parlamento de Cataluña, en virtud de la cual en los arrendamientos por temporada (con excepción de los de finalidad recreativa, de vacaciones o de ocio) se debe de aplicar las mismas normas de determinación y actualización de la renta de los arrendamientos de vivienda habitual anteriormente descritos. Por otra parte, el Ayuntamiento de Barcelona ha declarado la intención de no renovar las licencias turísticas para viviendas desde 2028. En el caso que esto ocurriera la Sociedad cambiaría previsiblemente las 3 viviendas que tiene actualmente arrendadas como turísticas a un arrendamiento por temporada.

Asimismo, el marco normativo aplicable a los inmuebles y a la actividad que en ellos se desarrolla y, en particular, la normativa aplicable en materia de urbanismo, seguridad, salubridad, medioambiente, así como las modificaciones que la misma pueda sufrir en el tiempo, puede imponer a la Sociedad obligaciones y responsabilidades asociadas a la inversión en los activos inmobiliarios, incluyendo obligaciones y responsabilidades contraídas o surgidas con anterioridad a la adquisición del correspondiente activo. Dichas obligaciones y responsabilidades pueden dar lugar a costes significativos de investigación, retirada o reparación, independientemente de si la Sociedad fue o no la causante original del correspondiente riesgo o daño. Este tipo de obligaciones y responsabilidades podrían influir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para arrendar o vender un bien inmueble de su propiedad.

Por tanto, un cambio sustancial en la normativa aplicable, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia podría hacer que la Sociedad tuviera que modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMIs) podrían afectar de manera negativa a la Sociedad.

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de las SOCIMIs son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMIs es relativamente escueto, de forma que su aplicación a la casuística comercial que presentan las SOCIMIs ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas vinculantes escritas.

En este sentido, cualquier cambio, incluidos cambios de interpretación por parte de la Agencia Tributaria o de los tribunales, en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general en España, Andorra o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España, Andorra o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen de SOCIMIs; podrían afectar negativamente a la Sociedad.

La falta de liquidez de las acciones de la Sociedad podría dificultar su venta.

Tras el Aumento de Capital, la Sociedad no dispone de capital flotante (*free float*) puesto que, tal como se señala en el apartado 3.3 de este DA, el 99,91% del capital está en manos de un único accionista, y por tanto se espera que no exista liquidez en el Mercado y se trate de un valor ilíquido, lo que podría dar lugar a grandes fluctuaciones en volúmenes bajos. Hasta la fecha las acciones de la Sociedad no se han negociado en el Mercado.

Por otra parte, tal como se indica en el apartado 2.7 del DIAM, Gesrenta no tiene suscrito ningún contrato de liquidez para sus acciones.

Por tanto, la inversión en las acciones de la Sociedad es considerada como una inversión que conlleva mayores riesgos que la inversión en otras compañías más líquidas cotizadas en mercados regulados.

En este sentido, los inversores deben ser conscientes de que el precio de las acciones en el Mercado puede no reflejar el valor subyacente de la Sociedad, y que existe el riesgo de que el precio disminuya o se pierda la inversión realizada.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.

3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa.

Tal como fue publicado el 7 de mayo de 2026 mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante”, la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con

el carácter de universal el 6 de mayo de 2026 acordó, bajo el punto segundo del Orden del Día, aumentar el capital social, con desembolso del mismo mediante aportaciones dinerarias, en un importe de 1.538.620,10 euros, todo ello mediante la emisión y puesta en circulación de 25.601 nuevas acciones, de 60,10 euros de valor nominal cada una de ellas y sin prima de emisión, representadas mediante anotaciones en cuenta, y de igual clase a las existentes, así como también acordó que la suscripción y desembolso del Aumento de Capital se realizase por todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad.

A su vez, en el mismo acto de la referida Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas, cada uno de los 3 accionistas de la Sociedad suscribió y desembolsó, íntegramente mediante aportaciones dinerarias, las Nuevas Acciones que en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad le correspondía, quedando todas las Nuevas Acciones completamente suscritas y totalmente desembolsadas.

Posteriormente, el 12 de mayo de 2026 la Sociedad otorgó escritura de elevación a público de los acuerdos relativos al Aumento de Capital ante el Notario de Barcelona D. Camilo José Sexto Presas, con número 1360 de su protocolo. La escritura de Aumento de Capital fue inscrita con fecha 22 de mayo de 2026 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo/I.R.U.S. 1000317190577, folio 24, Hoja B48305 e inscripción 22.

El Aumento de Capital no ha requerido de la publicación de un folleto informativo en la medida en que, entre otros, ha sido dirigida a menos de 150 personas de conformidad con lo previsto en el artículo 1.4.b) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado.

El capital de la Sociedad antes del Aumento de Capital ascendía a 3.464.404,40 euros, representado por 57.644 acciones de 60,10 euros de valor nominal cada una. Actualmente, tras la ejecución del Aumento de Capital, el capital social resultante de la Sociedad asciende a 5.003.024,50 euros representado por 83.245 acciones de 60,10 euros de valor nominal cada una.

Copia autorizada o testimonio notarial de la referida escritura de Aumento de Capital inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona se presentará en Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“IBERCLEAR”), con el objeto de que IBERCLEAR proceda a la inscripción de las Nuevas Acciones en su registro contable y en los correspondientes a sus entidades participantes.

Asimismo, se presentará copia de la escritura referida en el párrafo anterior, junto con la demás documentación preceptiva, ante BME Scaleup, con el objeto de las Nuevas Acciones procedentes del Aumento de Capital puedan ser incorporadas a negociación en BME Scaleup.

En ese sentido, la Sociedad se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para que el procedimiento de incorporación a negociación de las Nuevas Acciones procedentes del Aumento de

Capital se realice con la máxima celeridad.

3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión

Tal y como se ha indicado en los apartados 2.1 y 3.1 anteriores, en el mismo acto de la Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada con carácter universal el 6 de mayo de 2026, cada uno de los 3 accionistas de la Sociedad suscribió y desembolsó, íntegramente mediante aportaciones dinerarias, las Nuevas Acciones que en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad le correspondía, quedando todas las Nuevas Acciones completamente suscritas y totalmente desembolsadas, y por tanto no ha procedido un periodo de suscripción preferente.

3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

Los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 10% en el capital de la Sociedad antes de la ejecución del Aumento de Capital o miembros del Consejo de Administración que han suscrito acciones en el Aumento de Capital son:

- D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado) que ha suscrito 25.577 acciones en la ampliación de capital.
- Dña. Eugenia López Cruz (Consejera) que ha suscrito 12 nuevas acciones en la ampliación de capital.
- Dña. Claudia López Cruz (Consejera) que ha suscrito 12 nuevas acciones en la ampliación de capital.

Tras el Aumento de Capital el único accionista con una participación directa o indirecta igual o superior al 10% del capital de la Sociedad es D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado) que ostenta el 99,91%.

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las Nuevas Acciones están denominadas en euros, tienen un valor nominal de 60,10 euros sin prima de emisión, son acciones nominativas y ordinarias, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y que figuran ya incorporadas a negociación en BME Scaleup.

Asimismo, las Nuevas Acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, y su registro contable se atribuirá a IBERCLEAR, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y a sus entidades participantes autorizadas.

Las Nuevas Acciones atribuyen a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha de su registro en los correspondientes registros contables atribuidos a IBERCLEAR y a sus entidades participantes autorizadas.

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier restricción estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Scaleup.

Las Nuevas Acciones podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

Gesrenta designó con fecha 1 de marzo de 2024 a VGM Advisory Partners S.L.U. ("VGM") como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular 1/2025. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación a BME Scaleup y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este mercado. VGM asiste a la Sociedad en el cumplimiento de sus obligaciones como Asesor Registrado conforme a la Circular 4/2023.

La Compañía y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del de Asesor Registrado.

VGM actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las

pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración de BME MTF Equity como Asesor Registrado el 2 de octubre de 2023 según se establece en la Circular 4/2023 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Scaleup.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, con N.I.F. nº B-86790110, y domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid.

5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

No aplica.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente DA, las siguientes entidades han prestado servicios a la Sociedad en relación con la incorporación de las acciones en BME Scaleup.

- i. Lonrac Legal, S.L.P., con N.I.F. B67648980 y domicilio social en Avenida Diagonal 611, 8º B, 08028 Barcelona, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación al aumento de capital.
- ii. GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores, S.A. con N.I.F. A62132352 y domicilio social en calle Fortuny 17, 28010 Madrid, como entidad agente.

ANEXO I. Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, junto con el correspondiente informe de auditoría



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.

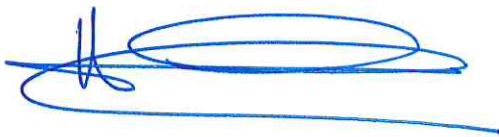
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

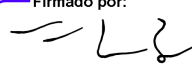
GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

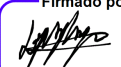
	Notas	2025	2024
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		5.143.874,77	3.057.362,34
II. Inmovilizado material.	5	69.488,73	2.335.269,53
1. Terrenos y construcciones		0,00	2.279.665,01
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		69.488,73	55.604,52
3. Inmovilización en curso y anticipos		0,00	0,00
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		102.907,88	2.058.928,81
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

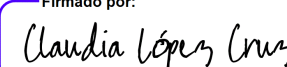
Narciso López Grau

Eugenia López Cruz

Claudia López Cruz

Firmado por:

 84F778DCD16A46E...

Firmado por:

 58941D25C81E4E5...

Firmado por:

 D28A219F3D8F43B...

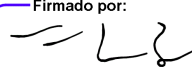
GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

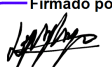
	Notas	2025	2024
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO		3.657.895,35	3.764.122,00
A-1) Fondos propios		3.659.532,72	3.644.394,34
I. Capital		3.464.404,40	132.220,00
1. Capital escriturado	9.2	3.464.404,40	132.220,00
2. Capital no exigido			
III. Reservas	9.2	179.989,94	3.497.606,93
1. Legal y 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...

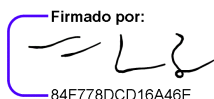
GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

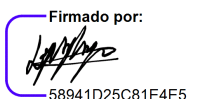
	Notas	2025	2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	13	475.948,41	426.559,97
a) Ventas		475.948,41	396.559,97
b) Prestaciones de servicios		0,00	30.000,00
4. Aprovisionamientos		-9.439,11	-4.150,20
c) Trabajos realizados para otras empresas		-9.439,11	-4.150,20
6. Gastos 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

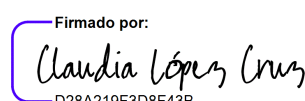
Narciso López Grau

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

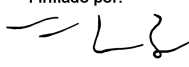
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

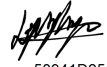
		2025	2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	135.138,38	214.567,41
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración de instrumentos financieros	9.1	(121.365,03)	10.779,47
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(121.365,03)	10.779,47
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

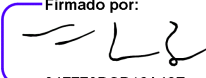
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

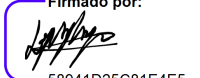
	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones donaciones y legados	Total
SALDO FINAL DEL AÑO 2023	132.220,00	3.710.086,12	41.506,84	(10.069,02)	108.948,19	0,00	3.982.692,13
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024	132.220,00	3.710.086,12	41.506,84	(10.069,02)	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.

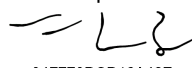
Estado de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

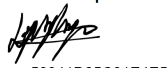
	Nota	2025	2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		135.138,38	214.567,41
2. Ajustes del resultado		13.795,71	(28.679,18)
a) Amortización del inmovilizado (+)		67.771,98	38.811,09
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		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 Valdeolillos, 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 Valdeolillos, 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 cuando 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 líquida 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 imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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 comerciales 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 comerciales 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**

	Inmueble	Fecha adquisición
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	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

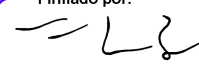
El volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario:

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

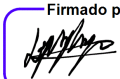
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

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.

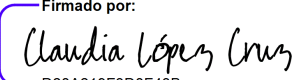
Barcelona, a 28 de febrero de 2026

Firmado por:

 84F778DCCD16A46E...

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.

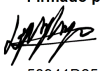
7.- Periodo medio de pago a proveedores

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)