

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A. (antes Genesis
Opportunities Madrid, S.L.)**

Informe de auditoría
y cuentas anuales abreviadas
a 31 de diciembre de 2024

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A. (antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A. (antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (todos ellos abreviados) correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 2024, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual 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 abreviada) 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 abreviadas* 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 abreviadas 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias (véase nota 4.2 y 6)

La Sociedad tiene clasificado en el epígrafe "*Inversiones inmobiliarias*" del balance abreviado adjunto activos con un valor neto contable de 13.653 miles de euros que representa el 78,26 % del total del activo. Las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por el deterioro experimentado. Para la determinación de las pérdidas por deterioro, la Sociedad realiza estimaciones sobre el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias. La evaluación del valor recuperable requiere por parte de la Dirección la realización de juicios y el uso de estimaciones. Debido a ello y a la importancia del epígrafe hemos considerado su valoración un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Siempre que exista algún indicio de que el valor contable pueda no ser recuperable, la Dirección de la Sociedad realiza un análisis de deterioro y, en su caso, se dotan las correspondientes correcciones valorativas. Con objeto de evaluar si existen posibles indicios de deterioro, la Entidad ha encargado durante el ejercicio la tasación de la totalidad de los inmuebles que componen el epígrafe "*Inversiones inmobiliarias*" a un experto independiente.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Los procedimientos de auditoría realizados sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias han incluido, entre otros, los siguientes:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto independiente mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Conversaciones en relación con las principales variables e hipótesis utilizadas en la valoración, y revisión de las tasaciones realizadas por el experto independiente durante el presente ejercicio.
- Comprobación que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS, siendo ésta adecuada para esta finalidad.
- Realización de pruebas para contrastar los datos más significativos utilizados en las valoraciones, en especial para una selección de activos comprobación que los datos utilizados por el experto independiente coinciden con los datos registrales de los diferentes activos.
- Revisión de las vidas útiles para las inversiones inmobiliarias y los cálculos aritméticos de la dotación por amortización en el presente ejercicio.
- Análisis sobre la comparación de los valores tasados por el experto independiente y el valor neto contable de los activos inmobiliarios.

Adicionalmente hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales abreviadas cumple con los requerimientos de información del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (véase nota 8.1 y 12)

La Sociedad a 31 de diciembre de 2024 ostenta una serie de participaciones directas del 100% en el capital social de sus sociedades filiales excepto en una sociedad que posee el 51,33%, por un importe conjunto de 10.530,00 euros (10.530,00 euros en el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023) las cuales se encuentran registradas en el epígrafe "*Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo*", y además créditos a las mismas y a otra sociedad del grupo por un importe total de 3.529.013,99 euros que se encuentran registradas también en el epígrafe "*Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo*" (2.628.839,86 euros en el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023).

Las inversiones financieras se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro de valor, en las que se tiene en cuenta las plusvalías tácitas derivadas de la diferencia entre el valor neto contable de los inmuebles y el valor de mercado de éstos. Dada la relevancia de las inversiones en el patrimonio de empresas y los créditos concedidos a empresas del grupo, su valoración la consideramos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Los procedimientos de auditoría realizados sobre la valoración de las inversiones de empresas del grupo y asociadas a largo plazo han incluido, entre otros, los siguientes:

- Hemos obtenido los estados financieros a 31 de diciembre de 2024 de las sociedades del grupo y para cada una hemos comparado el valor contable de los fondos propios de la sociedad más las plusvalías tácitas con el valor en libros de la inversión a los efectos de evaluar el posible deterioro. Adicionalmente, este procedimiento nos ha permitido verificar su solvencia financiera a los efectos de evaluar la capacidad de pago de los créditos concedidos a estas sociedades.
- Hemos obtenido la tasación de las inversiones inmobiliarias de dichas sociedades del grupo realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2024. Sobre estas tasaciones hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:
 - o Revisión de las tasaciones realizadas por el experto independiente.
 - o Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto independiente mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
 - o Comprobación que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser utilizadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias.
 - o Realización de pruebas para contrastar los datos más significativos utilizados en las valoraciones, en especial para una selección de activos comprobación que los datos utilizados por el experto independiente coinciden con los datos registrales de los diferentes activos.
 - o Revisión de las vidas útiles para las inversiones inmobiliarias y cálculos aritméticos de la dotación por amortización en el presente ejercicio.
 - o Análisis sobre la comparación de los valores tasados por el experto independiente y el valor neto contable de los activos inmobiliarios.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas 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 consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, 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 empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores 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 abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 incorrecciones 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 abreviadas.

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

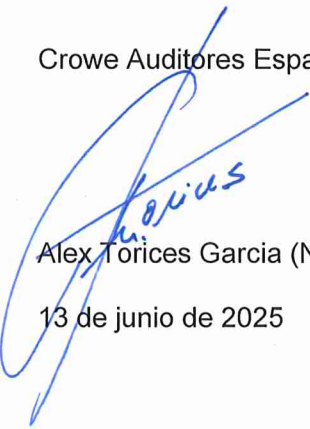
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra 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 los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas 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.

Crowe Auditores España, S.L.P. (Nº de ROAC: S1866)

Alex Torices Garcia (Nº de ROAC: 20.230)

13 de junio de 2025



CLASE 8.^a
INVESTMENTS



OP5323546

INVESTMENTS
Genesis

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

Cuentas anuales abreviadas
a 31 de diciembre 2024



OP5323547

CLASE 8.^a
B.1.18

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Balance abreviado al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras expresadas en euros)

Activo			
	Notas en la memoria	31-12-2024	31-12-2023
A) Activo no corriente			
II. Inmovilizado material	5	5.892,41	-
III. Inversiones inmobiliarias	6		
1. Terrenos		5.416.108,18	4.487.321,49
2. Construcciones		8.236.464,27	7.042.290,04
		13.652.572,45	11.529.611,53
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8.1 ; 12.1		
1. Instrumentos de patrimonio		10.530,00	10.530,00
2. Créditos a empresas		3.529.013,99	2.628.839,86
		3.539.543,99	2.639.369,86
V. Inversiones financieras a largo plazo	8.1	63.707,79	6.127,00
		<u>17.261.716,64</u>	<u>14.175.108,39</u>
B) Activo corriente			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.1 ; 12.1	7.646,00	256.906,00
3. Otros deudores	11	36.163,89	96.401,54
		43.809,89	353.307,54
V. Inversiones financieras a corto plazo	8.1	15.437,00	100.000,00
VI. Periodificaciones a corto plazo		69.566,82	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.1	53.846,65	169.024,08
		<u>182.660,36</u>	<u>622.331,62</u>
Total Activo [A) + B)]		<u>17.444.377,00</u>	<u>14.797.440,01</u>

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria abreviada son parte integrante de este balance abreviado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024



OP5323548

CLASE 8.^a

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Balance abreviado al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras expresadas en euros)

Patrimonio neto y Pasivo

	Notas en la memoria	31-12-2024	31-12-2023
A) Patrimonio neto			
A-1) Fondos propios	10		
I. Capital			
1. Capital escriturado		3.267.677,00	2.365.553,00
III. Reservas		79.956,45	79.956,45
V. Resultados de ejercicios anteriores		(893.343,76)	-
VII. Resultado del ejercicio	3	(1.006.274,78)	(893.343,76)
		<u>1.448.014,91</u>	<u>1.552.165,69</u>
B) Pasivo no corriente			
II. Deudas a largo plazo	9.1		
2. Deudas con entidades de crédito		6.900.663,08	5.435.694,62
5. Otros pasivos financieros		7.022.347,44	5.927.759,34
		<u>13.923.010,52</u>	<u>11.363.453,96</u>
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9.1 ; 12	-	1.410.702,23
		<u>13.923.010,52</u>	<u>12.774.156,19</u>
C) Pasivo corriente			
III. Deudas a corto plazo	9.1		
2. Deudas con entidades de crédito		1.071.415,66	280.438,69
5. Otros pasivos financieros		430.729,18	-
		<u>1.502.144,84</u>	<u>280.438,69</u>
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.1 ; 12	417.982,97	-
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.1		
1. Proveedores		25.930,88	17.207,51
3. Acreedores varios		102.300,61	146.690,58
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		8.364,15	500,00
6. Otras deudas con las Administraciones públicas	11.1	16.628,12	26.281,35
		<u>153.223,76</u>	<u>190.679,44</u>
		<u>2.073.351,57</u>	<u>471.118,13</u>
Total Patrimonio neto y Pasivo [A) + B) + C)]		<u>17.444.377,00</u>	<u>14.797.440,01</u>

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria abreviada son parte integrante de este balance abreviado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024



CLASE 8.^a



QP5323549

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras expresadas en euros)

	Notas en la memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
1. Importe neto de la cifra de negocios	7 ; 13	857.943,84	635.631,91
4. Aprovisionamientos	13	(52.328,65)	-
6. Gastos de personal	13	(90.391,99)	(28.407,01)
7. Otros gastos de explotación	13	(697.918,62)	(416.911,08)
8. Amortización del inmovilizado	5 ; 6	(163.034,92)	(75.414,21)
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	183.028,73
14. Otros resultados	13	(102.735,71)	(97.278,33)
A) Resultado de explotación (1 + 4+ 6 + 7 + 8 + 12 +14)		(248.466,05)	200.650,01
16. Ingresos financieros	12.1	181.915,33	141.193,65
17. Gastos financieros	9.1 ; 12.1	(868.957,07)	(670.587,05)
19. Diferencias de cambio		2.561,80	750,97
20. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	7.1	(73.328,79)	(565.351,34)
B) Resultado financiero (16 + 17 + 19 + 20)		(757.808,73)	(1.093.993,77)
C) Resultado antes de impuestos (A) + B))		(1.006.274,78)	(893.343,76)
22. Impuesto sobre beneficios	11	-	-
D) Resultado del ejercicio (C)+22)	3	(1.006.274,78)	(893.343,76)

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria abreviada son parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024



CLASE 8.^a
CLASE 8.^a



OP5323550

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Nota 1. Información general y actividad de la empresa

Genesis R.E.I.T. Socimi, S.A. (antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.) en adelante la Sociedad, se constituyó en España el día 29 de junio de 2016 como Sociedad Limitada, por un período de tiempo indefinido. Su domicilio social y fiscal está radicado en Calle San Enrique 20, bajo, Madrid.

Con fecha 22 de diciembre de 2023, mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Socios, se acordó la transformación de la compañía de Sociedad Limitada en Sociedad Anónima, la cual pasó a denominarse Genesis R.E.I.T. Socimi, S.A.

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 34926, Folio 41, Hoja 62837.

La Sociedad tiene como objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 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 el arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan con los requisitos de inversión que se refiere el artículo 3 de esta Ley.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria regulados en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro (CNAE 6420).

Si las disposiciones legales exigen cualificación profesional, autorización administrativa previa, registro en registros públicos o cualquier otro requisito para el ejercicio de alguna de las actividades incluidas en el objeto social, dichas actividades no podrán ejercerse hasta que se haya cumplido con los requisitos profesionales o administrativos exigidos.



CLASE 8.^a



QP5323551

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

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

Con fecha 26 de septiembre de 2023, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, las siguientes obligaciones:

(1) Obligación de objeto social:

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

(2) Obligación de inversión:

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

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

2.2 Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles; y de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.



CLASE 8.^a
E-01-115



QP5323552

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

- 2.3 Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

(3) Obligación de negociación en mercado regulado:

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

A 31 de diciembre de 2024, Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A. cotiza en el segmento Euronext Access del mercado Euronext París, bajo el código ISIN ES0105807004. La Sociedad fue admitida a negociación el 17 de diciembre de 2024.

La entidad ha designado a Armanext Asesores, S.L. como Asesor Registrado y no es obligatorio Proveedor de Liquidez en el segmento de Euronext Access.

(4) Obligación de distribución del resultado:

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

- 4.1 El beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que de manera general obliga a la distribución del 80% del beneficio obtenido e imputable según la legislación aplicable.
- 4.2 Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de los beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- 4.3 Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas precedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.



CLASE 8.ª



QP5323553

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

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

(5) Obligación de información:

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

(6) Capital mínimo:

El capital mínimo se establece en 5 millones de euros. Con fecha 31 de diciembre de 2024, el capital suscrito de la Sociedad asciende a 3.267.677,00 euros, por lo que no cumple al cierre del ejercicio con dicha condición (véase nota 10). La Sociedad tiene previsto realizar una ampliación de capital durante el primer semestre del ejercicio 2025 para así cumplir con dicho requisito.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%. Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general ni se trate de rentas acogidas al 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 la distribución del dividendo.



CLASE 8.^a
RENTAS



OP5323554

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Estas cuentas anuales abreviadas se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

El Consejo de Administración ha formulado el 31 de marzo de 2025 las cuentas anuales abreviadas de Genesis R.E.I.T. Socimi, S.A. del ejercicio 2024.

Nota 2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, así como por la adopción de la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Normativa que regula la información a suministrar por las empresas incorporadas a negociación en el segmento Euronext Access.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.



CLASE 8.^a
BREVETADA



QP5323555

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Imagen fiel.

Las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con modificaciones incorporadas a éste por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y las disposiciones legales en materia contable obligatorias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

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

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 han sido formuladas por el Consejo de Administración y se someterán a la aprobación de la Junta Universal de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Asimismo, la Sociedad es dominante del Grupo Genesis R.E.I.T. Socimi, S.A. y sociedades dependientes y presenta cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Las principales magnitudes de dichas cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

	(Euros)	
	31/12/2024	31/12/2023
Total activo	30.823.301,43	25.891.523,94
Patrimonio neto	10.726.328,52	7.643.618,32
- De la sociedad dominante	10.717.445,36	7.680.251,49
- De los socios minoritarios	8.883,16	(36.633,17)
Cifra neta de negocios	1.018.265,65	2.301.714,88
Resultado del ejercicio	1.891.635,13	4.562.252,91
- De la sociedad dominante	1.846.118,80	4.541.804,58
- De los accionistas minoritarios	45.516,33	20.448,33



CLASE 8.^a
2015



OP5323556

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

El Consejo de Administración ha tenido en cuenta, en la presentación de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta, la consulta publicada en el BOICAC nº 79 (publicada el 28 de julio de 2009) relativa a la clasificación contable en cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding y sobre la determinación de la cifra de negocios de esta categoría de entidades. Según la mencionada consulta todos los ingresos que obtenga una sociedad fruto de su actividad “financiera”, siempre que dicha actividad se considere como ordinaria, formarán parte del concepto “Importe neto de la cifra de negocios”.

El Consejo de Administración considera que, a pesar de la tenencia de participaciones en el capital de empresas del Grupo y la obtención de ingresos financieros por tener actividades financieras con sus filiales, no se consideran estas actividades como su actividad ordinaria y por lo tanto no se clasifican en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en base a la consulta publicada en el BOICAC n.º 79.

Principios contables.

El Consejo de Administración han formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.

La información contenida en estas cuentas anuales abreviadas es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad.

En las cuentas anuales abreviadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- ✓ Evaluación del principio de empresa en funcionamiento.
- ✓ La valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- ✓ La vida útil de las inversiones inmobiliarias.
- ✓ Las hipótesis empleadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros.



CLASE 8.^a



QP5323557

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

- ✓ La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes.
- ✓ La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
- ✓ Impuesto sobre sociedades y el cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Con respecto a la valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, se requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable el Consejo de Administración realiza los siguientes métodos de estimación:

- Valoración realizada por un experto independiente empleando el método de flujos de caja.

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

Importancia relativa y prudencia valorativa.

La Sociedad aplica todas las normas contables en función del principio de importancia relativa y toma en consideración el principio de prudencia valorativa el cual, no teniendo carácter preferencial sobre los demás principios, se utiliza para formar criterio en relación con las estimaciones contables.

Principio de empresa en funcionamiento.

La Sociedad presenta al cierre del ejercicio 2024 unas pérdidas por importe de 1.006.274,78 euros, así como un fondo de maniobra negativo de 1.890.691,21 euros. No obstante, el Consejo de Administración la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas en base al principio de empresa en funcionamiento amparándose en los siguientes factores:

- La Sociedad ha implantado un plan de reducción de costes generales.
- La Sociedad tiene previsto realizar una ampliación de capital durante el primer semestre del ejercicio 2025.



CLASE 8.^a



0P5323558

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

- Existen activos que pueden ser susceptibles de ser hipotecados en caso necesario.
- Los accionistas tienen la intención de apoyar financieramente a la Sociedad en el caso de que la misma lo requiera.

En este contexto, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existe riesgo sobre la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con las que figuran en el balance abreviado al 31 de diciembre de 2024 adjunto y, por lo tanto, ha formulado las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Por último, resaltar que los administradores de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Comparación de la información.

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y de la memoria abreviada, además de las cifras del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024, las correspondientes al ejercicio anterior, no siendo por tanto necesario efectuar modificación o adaptación alguna al objeto de permitir la comparación de la información entre ambos ejercicios.

Agrupación de partidas.

En el supuesto de existir partidas que han sido objeto de agrupación en el balance abreviado, en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada o en el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, la desagregación figura en otros apartados de la memoria abreviada.

Elementos recogidos en varias partidas.

Los elementos del patrimonio que están registrados en dos o más partidas del balance abreviado se explican, en el caso de existir, en los correspondientes apartados de la memoria abreviada.

Cambios en criterios contables.

La Sociedad ha aplicado durante el presente ejercicio los mismos criterios contables que en el ejercicio anterior, los cuales se encuentran, además, detallados en la Nota 4 de esta memoria abreviada.



CLASE 8.ª



0P5323559

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Corrección de errores.

En el presente ejercicio se han realizado una serie de corrección de errores con efectos en el ejercicio 2023, y que a continuación se detallan:

	(Euros)		
	Cuentas anuales aprobadas 31/12/2023	Cifras reexpresadas 31/12/2023	Diferencia
ACTIVO			
A) Activo no corriente			
III. Inversiones inmobiliarias	11.923.335,80	11.529.611,53	(393.724,27)
IV. Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo	3.067.799,87	2.639.369,86	(428.430,01)
B) Activo corriente			
II. Existencias	33.439,09	-	(33.439,09)
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	311.583,60	353.307,54	41.723,94
	<u>15.302.719,27</u>	<u>14.522.288,93</u>	<u>(813.869,43)</u>
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) Patrimonio neto			
A-1) Fondos propios			
VII. Resultado del ejercicio	27.642,89	(893.343,76)	(920.986,65)
B) Pasivo no corriente			
II. Deudas a largo plazo	11.266.175,63	11.363.453,96	97.278,33
C) Pasivo corriente			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	180.840,55	190.679,44	9.838,89
	<u>11.474.659,07</u>	<u>10.660.789,64</u>	<u>(813.869,43)</u>
CUENTA DE RESULTADOS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	2.001.631,91	635.631,91	(1.366.000,00)
4. Aprovisionamientos	(1.182.971,27)	-	1.182.971,27
7. Otros gastos de explotación	(406.142,08)	(416.911,08)	(10.769,00)
8. Amortización de inmovilizado	(90.979,03)	(75.414,21)	15.564,82
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	183.028,73	183.028,73
14. Otros resultados	-	(97.278,33)	(97.278,33)
16. Ingresos financieros	-	136.921,33	136.921,33
20. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	(565.351,34)	(565.351,34)
21. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	409.202,59	(86,50)	(409.289,09)
22. Impuesto sobre beneficio	(9.214,96)	-	9.214,96
	<u>(97.133,48)</u>	<u>(1.018.120,13)</u>	<u>(920.986,65)</u>



CLASE 8.^a



QP5323560

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Los ajustes y reclasificaciones más significativos que se han realizado durante el presente ejercicio sobre los estados financieros correspondientes al ejercicio 2023 son los siguientes:

- La Sociedad ha procedido a regularizar la correcta contabilización de determinados activos que se encontraban sobrevalorados en el ejercicio 2023 por un importe de 397.724,27 euros. Esta sobrevaloración se debía a la activación indebida de gastos financieros relacionados con la financiación de las obras, cuya duración fue inferior a un año. La corrección de este error ha generado un efecto negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada por un importe de 409.289,09 euros, registrado en el epígrafe “Otros ingresos y gastos de carácter financiero”, así como una menor amortización del inmovilizado por importe de 15.564,82 euros, recogido en el epígrafe “*Amortización del inmovilizado*”.
- La Sociedad ha procedido a reconocer el deterioro de la participación con la entidad del grupo Genesis Asunción Castell, S.L. por un importe de 3.000,00 euros, así como el deterioro de un crédito concedido a dicha sociedad por importe de 562.351,34 euros, al considerarse un saldo de dudoso cobro. Ambos ajustes han supuesto un efecto negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada por un importe total de 565.351,34 euros, el cual se encuentra registrado en el epígrafe “*Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros*”.
- La Sociedad tiene una serie de préstamos concedidos a sociedades del Grupo, los cuales devengan un tipo de interés del Euribor más un 2 %. La Sociedad ha procedido a corregir y contabilizar los intereses correspondientes al ejercicio 2023, obteniendo un ingreso financiero por importe de 136.921,33 euros, el cual se encuentra registrado en el epígrafe “*Ingresos financieros*” de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.
- La Sociedad ha procedido a regularizar el saldo de un préstamo concedido a terceros por un importe de 97.278,33 euros al no conocerse su procedencia. Esta regularización ha generado un efecto negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2023 por dicho importe, el cual se encuentra registrado en el epígrafe “Otros resultados”
- Con fecha 26 de septiembre de 2023, la Sociedad optó por acogerse al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2023. Como consecuencia de dicha opción, y de conformidad con los criterios contables aplicables a este tipo de entidades, la Sociedad procedió a reclasificar todas sus existencias como inversiones inmobiliarias.



CLASE 8.ª



OP5323561

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

En este contexto, la Sociedad había contabilizado inicialmente la venta de determinados inmuebles como si se tratase de ventas de existencias. Al tratarse de inversiones inmobiliarias, se ha procedido a la correspondiente regularización, cancelando el ingreso registrado en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” por importe de 1.366.000,00 euros, así como la variación de existencias contabilizada en el epígrafe “Aprovisionamientos” por importe de 1.182.971,27 euros. El resultado derivado de dicha venta ha sido correctamente registrado en el epígrafe “Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado” por importe de 183.028,73 euros

Nota 3. Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad, y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

<u>Base de reparto</u>	<u>(Euros)</u>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	<u>(1.006.274,78)</u>
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(1.006.274,78)</u>

Limitaciones a la distribución de dividendos.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital suscrito. Esta reserva, ateniendo a la Ley SOCIMI no podrá superar el límite del 20% del capital suscrito y no es distribuible a los accionistas.

Una vez cubiertas las atenciones previstas en la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital suscrito. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital suscrito, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.



CLASE 8.^a
7-6-115



OP5323562

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Reparto obligatorio de dividendos.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que se han explicado en la nota 1 (4).

Nota 4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1. Inmovilizado material.

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

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

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

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

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



CLASE 8.^a
16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1



OP5323563

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

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

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

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

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

4.2. Inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias son aquellos activos no corrientes que son inmuebles y que se poseen para obtener rentas, plusvalías o ambas en lugar de para:

- Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos; o
- Su venta en el curso ordinario de las operaciones de la empresa.

Los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales. Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos y construcciones en curso cuyo destino van a ser viviendas libres, que se mantendrán para la obtención de rentas a largo plazo bajo el régimen de arrendamiento operativo.



CLASE 8.^a



QP5323564

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Los bienes comprendidos en esta categoría se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición, incluyendo gastos inherentes a la misma, menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por el deterioro experimentado. Los terrenos no son objeto de amortización al considerarse que poseen una vida útil indefinida.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período superior a un año para estar en condiciones normales de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento. Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad no ha activado gastos financieros.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados como mayor valor de este.

La Sociedad en el momento de la adquisición de las inversiones inmobiliarias diferencian entre el valor de la construcción y del terreno. Esta separación se realiza proporcionalmente en base a la tasación del inmueble realizada por un experto independiente a fecha de compra, entendiéndose este método como el más razonable para su diferenciación. Las reformas y remodelaciones que realizan de los inmuebles son integrales, dejando el activo en un estado razonable y adecuado que permita ser alquilado. En este sentido la Sociedad amortiza estos elementos de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes, ateniendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute. En este sentido los inmuebles de la Sociedad se utilizan un porcentaje de amortización del 2%.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarán como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

La Sociedad determina al cierre de cada ejercicio el valor razonable de las inversiones inmobiliarias a efectos de deterioro. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización de las Cuentas Anuales abreviadas (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. en este caso), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha.



CLASE 8.^a



OP5323565

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad.

La valoración de los activos inmobiliarios ha sido realizada bajo la hipótesis “valor de mercado”, estando estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de tasación-valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

Para cada propiedad ha sido asumida una tasa de capitalización de la renta considerada de mercado, que posteriormente ha sido ajustada en función de los siguientes parámetros:

- ✓ La tipología del activo (residencial, turístico, comercial, suelo, etc.)
- ✓ La ubicación geográfica del inmueble, distinguiendo zonas prime de zonas secundarias.
- ✓ La situación de arrendamiento, considerando si el activo está alquilado, en vacancia, o en proceso de reforma.
- ✓ El perfil de riesgo y estabilidad de ingresos del activo.
- ✓ El estado general de conservación y las necesidades de inversión a corto y medio plazo.

Adicionalmente, se utiliza el método de valoración residual para determinar el valor de mercado de aquellos activos clasificados como suelos susceptibles de ser desarrollados. Este método permite determinar el valor actual de un terreno como el precio más probable que estuviera dispuesto a pagar un promotor inmobiliario medio en el momento de la valoración.



CLASE 8.^a



OP5323566

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

La metodología consiste en estimar el valor del edificio terminado para su venta, así como las fechas y plazos previstos de ejecución y comercialización del proyecto, y descontar de ese valor todos los costes de urbanización, construcción, licencias y demás costes de implantación necesarios, incluyendo las tasas exigidas para el uso del activo.

Los flujos de ingresos y gastos se actualizan a una tasa compuesta por la tasa libre de riesgo más una prima de riesgo, en función de la duración y características del desarrollo.

El valor del suelo se determina como la diferencia entre el valor actual de los ingresos esperados una vez finalizado el proyecto y el valor actual de los pagos estimados necesarios para su ejecución.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

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

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. La Sociedad analiza el valor recuperable en base al método de valoración, realizada por un experto independiente, empleando el método de flujos de caja.

Ni a 31 de diciembre de 2024 ni 2023, la Sociedad ha registrado deterioro en sus inversiones inmobiliarias.

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



CLASE 8.^a



OP5323567

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

4.3. Arrendamientos.

Cuando la Sociedad es el arrendatario - Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Cuando la Sociedad es la arrendadora - Arrendamiento operativo

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance abreviado de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

4.4. Instrumentos financieros.

1. Activos financieros.

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

a) Activos financieros a coste amortizado.

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

- I. Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- II. Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.



CLASE 8.^a



0P5323568

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

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

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

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

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

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

Deterioro de valor

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



CLASE 8.^a



OP5323569

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales abreviadas de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se podrán utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

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

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

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

Como criterio general, en las cuentas de clientes por deudas comerciales, al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a revisar detalladamente todos los saldos para determinar si el valor cobrable se ha deteriorado como consecuencia de cambios de cotización, problemas de cobrabilidad u otras circunstancias. En esos casos, las diferencias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio.

En los casos de renegociación de las deudas que, de otro modo, estarían vencidas, se aplican los criterios antes señalados considerando como período de cobro el que va desde la generación de la deuda hasta la fecha de cobro renegociada.

2. Pasivos financieros.

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



CLASE 8.^a



QP5323570

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico.

Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

a) Pasivos financieros a coste amortizado.

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

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.^a



OP5323571

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

4.5. Transacciones en moneda extranjera.

La conversión en moneda nacional de los créditos y débitos expresados en moneda extranjera (divisas distintas del euro) se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación, valorándose al cierre del ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento.

Las diferencias de cambio que se producen como consecuencia de la valoración al cierre del ejercicio de los débitos y créditos en moneda extranjera se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

4.6. Impuesto sobre beneficios.

Con fecha 26 de septiembre de 2023, y con efectos a partir del ejercicio fiscal 2023 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por la Junta General de Accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

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

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



CLASE 8.ª



QP5323572

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

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

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.ª



QP5323573

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

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

4.7. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

La empresa reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

En ese momento, la empresa valora el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

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

- I.** Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- II.** Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir servicios a un cliente.
- III.** Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la empresa espera tener derecho a cambio de la transferencia de servicios comprometida con el cliente.
- IV.** Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio del servicio cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- V.** Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando (a medida que) la empresa cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.



CLASE 8.ª



OP5323574

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Con el fin de contabilizar los ingresos atendiendo al fondo económico de las operaciones, puede ocurrir que los componentes identificables de una misma transacción deban reconocerse aplicando criterios diversos, como una venta de servicios anexos; a la inversa, transacciones diferentes pero ligadas entre sí se tratarán contablemente de forma conjunta.

Los créditos por operaciones comerciales se valoran de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros.

Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espera recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, 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, pueden 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.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance abreviado, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que iguala exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero con el importe en libros neto de dicho activo.

Ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria.

La Sociedad registra los ingresos procedentes de la actividad inmobiliaria en el momento que se produce la transferencia de los riesgos y beneficios al comprador que normalmente coincide con el traspaso de la propiedad. Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.



CLASE 8.^a



QP5323575

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Dichos inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de “Inversiones inmobiliarias” en el balance abreviado.

Ingresos por intereses.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que iguala exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero con el importe en libros neto de dicho activo.

4.8. Provisiones y contingencias.

Al tiempo de formular las cuentas anuales abreviadas, el Consejo de Administración diferencia entre:

- a) Provisiones.** Pasivos que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance abreviado surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales de probable materialización para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados. Dichos saldos se registran por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.
- b) Pasivos contingentes.** Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que es probable que se tenga que atender la obligación.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la normativa contable.

Las provisiones que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las origina y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.



CLASE 8.ª



OP5323576

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

4.9. Criterios empleados para el registro y valoración de gastos de personal.

- a) Indemnizaciones por despido.** De acuerdo con la normativa laboral vigente, existe la obligación de indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. Los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

No existen razones objetivas que hagan necesarias la contabilización de una provisión por este concepto.

- b) Planes de pensiones.** La Sociedad no tiene ni gestiona un plan específico de pensiones de jubilación para sus empleados, estando todas las obligaciones al respecto cubiertas por el sistema de la Seguridad Social del Estado.

4.10. Operaciones entre empresas del grupo.

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

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



CLASE 8.^a
REGISTRO



QP5323577

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

4.11. Valor razonable.

El valor razonable es el importe al que un instrumento financiero es intercambiado entre partes interesada y debidamente informadas en una transacción en condiciones normales de mercado.

El valor razonable de los instrumentos financieros comercializados en mercados activos se basa en los precios de venta de mercado al cierre del ejercicio.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza principalmente técnicas de valoración que usan información de transacciones recientes realizadas de acuerdo con las condiciones de mercado existentes para instrumentos similares. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

En general, se asume que el importe en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproxima al valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de la información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

Nota 5. Inmovilizado material

La composición y el movimiento habido durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 en el epígrafe del balance abreviado y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:



CLASE 8.^a



OP5323578

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Inmovilizado material - 2024						
Descripción	(Euros)					
	Saldos al	Altas	Bajas	Saldos al	Amortización	Valor neto
	31-12-2023	2024	2024	31-12-2024	acumulada al	contable al
					31-12-2024	31-12-2024
• Mobiliario	-	6.332,08	-	6.332,08	(439,67)	5.892,41

Amortización acumulada	(Euros)			
	Saldos al	Dotaciones	Bajas	Saldos al
	31-12-2023	2024	2024	31-12-2024
• Mobiliario	-	(439,67)	-	(439,67)

Para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 se han producido altas de inmovilizado material por valor de 6.332,08 euros correspondientes con la adquisición de mobiliario.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad no ha registrado ninguna baja en el inmovilizado material.

El cargo a resultados del ejercicio 2024 en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado material ha ascendido a 439,67 euros.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. El porcentaje de amortización aplicado para el ejercicio 2024 se detalla a continuación:

	<u>% anual</u>
Mobiliario	10

Nota 6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2024 y 2023 en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance abreviado y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:



OP5323579

CLASE 8.^a

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Inversiones inmobiliarias - 2024

Descripción	(Euros)					Deterioro acumulado 31-12-2024	Amortización acumulada al 31-12-2024	Valor neto contable al 31-12-2024
	Saldos al 31-12-2023	Altas 2024	Bajas 2024	Traspasos 2024	Saldos al 31-12-2024			
• Terrenos y bienes naturales	4.487.321,49	928.786,69	-	-	5.416.108,18	-	-	5.416.108,18
• Construcciones	7.148.703,91	1.392.769,48	-	-	8.541.473,39	-	(305.009,12)	8.236.464,27
	11.636.025,40	2.321.556,17	-	-	13.957.581,57	-	(305.009,12)	13.652.572,45

Amortización acumulada	(Euros)			
	Saldos al 31-12-2023	Dotaciones 2024	Bajas 2024	Regularización 2024
• Construcciones	142.413,87	162.595,25	-	-

Inversiones inmobiliarias - 2023

Descripción	(Euros)					Deterioro acumulado 31-12-2023	Amortización acumulada al 31-12-2023	Valor neto contable al 31-12-2023
	Saldos al 31-12-2022	Altas 2023	Bajas 2023	Traspasos 2023	Saldos al 31-12-2023			
• Terrenos y bienes naturales	3.357.238,22	1.563.753,51	(433.670,24)	-	4.487.321,49	-	-	4.487.321,49
• Construcciones	5.858.906,36	2.039.098,58	(749.301,03)	-	7.148.703,91	-	(142.413,87)	7.006.290,04
	9.216.144,58	3.602.852,09	(1.182.971,27)	-	11.636.025,40	-	(142.413,87)	11.493.611,53

Amortización acumulada	(Euros)			
	Saldos al 31-12-2022	Dotaciones 2023	Bajas 2023	Regularización 2023
• Construcciones	66.999,66	75.414,21	-	-

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 se componen de un total de 10 activos inmobiliarios; un inmueble de oficinas, 6 inmuebles de viviendas, un inmueble de turístico, un local comercial y un hostel. Los activos inmobiliarios se encuentran ubicados en la Comunidad de Madrid y en Cataluña. A continuación, se expone una breve descripción de las promociones de las inversiones inmobiliarias que la Sociedad dispone al cierre del ejercicio 2024:

Descripción de los inmuebles:

- Inmuebles de la calle Alcalá, 18.

Dos inmuebles de viviendas ubicados en la calle Alcalá nº 18 de Madrid. El valor neto contable conjunto asciende a 2.545.477,32 euros a 31 de diciembre de 2024 (2.519.732,69 euros a 31 de diciembre de 2023). El valor razonable de ambos inmuebles a 31 de diciembre de 2024 se ha calculado en función de valoración realizada por el experto independiente, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., y asciende a 4.490.000,00 euros.



CLASE 8.^a



OP5323580

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

- Edificio en calle San Enrique, 20.

Edificio sito en la calle San Enrique nº 20 de Madrid. El edificio que consta de un total de 8 apartamentos y un local comercial-oficina. El valor neto contable asciende a 1.744.295,85 euros a 31 de diciembre de 2024 (1.722.630,08 euros a 31 de diciembre de 2023). El valor razonable del edificio a 31 de diciembre de 2024 se ha calculado en función de valoración realizada por el experto independiente, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., y asciende a 2.710.000,00 euros.

- Edificio en calle San Enrique, 14.

Planta 1ª y 2ª del edificio sito en la calle San Enrique nº 14 Madrid. El edificio cuenta con licencia de apartamentos residenciales y apartamentos de corta distancia. El valor neto contable asciende a 2.500.811,15 euros a 31 de diciembre de 2024 (2.178.277,18 euros a 31 de diciembre de 2023). El valor razonable del edificio a 31 de diciembre de 2024 se ha calculado en función de valoración realizada por el experto independiente, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., y asciende a 4.250.000,00 euros.

- Edificio en Carrer de la Presó,15.

Edificio sito en la calle de la Presó nº 15 de Reus (Tarragona). Edificio con licencia de apartamentos residenciales que consta de un total de 4 pisos y un local comercial (retail). El valor neto contable asciende a 732.369,46 euros a 31 de diciembre de 2024 (707.866,11 euros a 31 de diciembre de 2023). El valor razonable del edificio a 31 de diciembre de 2024 se ha calculado en función de valoración realizada por el experto independiente, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., y asciende a 1.040.000,00 euros.

- Inmuebles Calle Cruzada, 1.

Hostal en la calle Cruzada nº 1 de Madrid. El valor neto contable asciende a 1.284.364,54 euros a 31 de diciembre de 2024 (1.295.298,06 euros a 31 de diciembre de 2023). El valor razonable del edificio a 31 de diciembre de 2024 se ha calculado en función de valoración realizada por el experto independiente, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., y asciende a 1.450.000,00 euros.



CLASE 8.^a



OP5323581

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

- Edificio calle Isturiz, 8.

Edificio sito en la calle Isturiz nº 8 de Madrid (Madrid). Edificio consta de 3 apartamentos residenciales y 4 apartamentos de corta estancia. El valor neto contable asciende a 1.497.435,07 euros a 31 de diciembre de 2024 (1.494.587,14 euros a 31 de diciembre de 2023). El valor razonable del edificio a 31 de diciembre de 2024 se ha calculado en función de valoración realizada por el experto independiente, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., y asciende a 1.900.000,00 euros.

- Inmuebles Plaza matute, 5.

Local comercial de "Retail" sito en plaza Matute nº 5 de Madrid. El valor neto contable asciende a 710.830,50 euros a 31 de diciembre de 2024 (717.474,59 euros a 31 de diciembre de 2023). El valor razonable del edificio a 31 de diciembre de 2024 se ha calculado en función de valoración realizada por el experto independiente, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., y asciende a 1.060.000,00 euros.

- Edificio en calle Antonio Vicent 33.

Corresponde a un solar para edificarse, que se encuentra en la calle Antonio Vicent nº 33 de Madrid. El valor neto contable asciende a 549.091,38 euros a 31 de diciembre de 2024 (517.601,38 euros a 31 de diciembre de 2023). El valor razonable del solar a 31 de diciembre de 2024 se ha calculado en función de valoración realizada por el experto independiente, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., y asciende a 949.396,71 euros.

- Inmuebles calle Palencia, 1.

Piso (Ático) ubicado en la calle Palencia nº 1 de Madrid. El valor neto contable asciende a 259.148,15 euros a 31 de diciembre de 2024 (376.144,30 euros a 31 de diciembre de 2023). El valor razonable del edificio a 31 de diciembre de 2024 se ha calculado en función de valoración realizada por el experto independiente, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., y asciende a 420.000,00 euros.

- Edificio en calle Cedros 71.

Corresponde a un solar para edificarse, que se encuentra en la calle Cedros nº 71 de Madrid. El valor neto contable asciende a 1.828.749,03 euros a 31 de diciembre de 2024. El valor razonable del solar a 31 de diciembre de 2024 se ha calculado en función de valoración realizada por el experto independiente, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., y asciende a 2.180.000,00 euros.



CLASE 8.^a
GENERAL



OP5323582

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

El valor total de las altas del ejercicio 2024 en inversiones inmobiliarias ha ascendido a 2.321.556,17 euros, y se corresponde principalmente con la adquisición de la finca sita en la calle Cedros n.º 71 de Madrid y a las diferentes obras de mejora realizadas en los distintos inmuebles propiedad de la Sociedad.

Las altas del ejercicio 2023 ascendieron a 3.602.852,09,09 euros y se correspondieron principalmente con la adquisición de las fincas sitas en la calle San Enrique 14 y Antonio Vicent 31-33 de Madrid, el resto de las altas se correspondieron a las obras de mejoras realizadas en los diversos inmuebles propiedad de la Sociedad.

El artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece que el incumplimiento del requisito de permanencia establecido en el apartado 3 del artículo 3 de dicha ley implicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen y el tipo generales de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Durante el ejercicio 2024, no se han registrado bajas en las inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2023 se produjeron enajenaciones de inversiones inmobiliarias por valor de 1.182.971,27 euros, que no cumplían los requisitos de mantenimiento establecidos en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, y cuyo resultado asociado a estas inversiones, por tanto, no se puede acoger al régimen fiscal especial establecido en dicha ley.

El cargo en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2024 en concepto de dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 162.595,25 euros (75.414,21 euros en el ejercicio anterior).

Para el cálculo de la amortización se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos. Actualmente la totalidad de las inversiones inmobiliarias se corresponden a terrenos y construcciones destinados al arrendamiento. La amortización de las construcciones de las inversiones inmobiliarias se realiza linealmente en un período de 50 años. Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, existen inversiones inmobiliarias que constituyen garantías hipotecarias de préstamos formalizados sobre las mismas (véase 9).

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tenía compromisos de compra mediante contrato de arras penitenciales por importe de 100.000,00 euros para la adquisición de un inmueble, debiendo ejecutar dicha opción antes del 22 de mayo de 2024. Estas arras se encontraban registradas en el epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo”. En el presente ejercicio 2024, la Sociedad ha ejecutado dicha opción y ha formalizado la adquisición de dicho inmueble situado en la calle Cedros, n.º 71.



CLASE 8.^a



OP5323583

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha encargado a un experto independiente (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.), la valoración de la totalidad de los inmuebles que componen el epígrafe “*Inversiones inmobiliarias*”. El método utilizado por el experto independiente para la valoración de los inmuebles se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación (“Red Book”), vigente desde enero de 2022. La valoración realizada por el experto independiente a 31 de diciembre de 2024 asciende a un total de 20.449.396,71 euros, lo que supone una plusvalía de 6.796.824,26 euros a dicha fecha.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no tiene activos totalmente amortizados y en uso.

La Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos inmobiliarios. Las valoraciones se determinan tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

Se ha llevado a cabo un análisis de descuento de flujos de caja para cada unidad a valorar, teniendo en cuenta si están arrendados o no, así como el plazo de comercialización previsto para cada una de ellas. A partir de estos parámetros se establece el horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

En cuanto a los incrementos de renta, se ha optado por tener en cuenta el IPC de manera implícita en la tasa de descuento, por lo que tanto los ingresos como los gastos previstos se han considerado en moneda constante.

El método de descuento de flujos de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual (VAN). Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas.

Adicionalmente, se ha empleado el método residual dinámico de valoración para determinar el valor actual de los terrenos susceptibles de ser edificados. Este método calcula el valor del terreno como la diferencia entre el valor actual de los ingresos futuros esperados una vez que el inmueble está terminado y listo para la venta, y el valor actual de los costos y gastos asociados al desarrollo, incluyendo urbanización, construcción y licencias necesarias. Para ello, se estima el valor del edificio terminado, se proyectan los flujos de efectivo considerando las fechas y plazos de construcción y venta, y se actualizan estos flujos usando una tasa que combina la tasa libre de riesgo más una prima de riesgo.



CLASE 8.^a
REGISTRADA



OP5323584

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Para determinar la tasa de descuento de cada unidad, se han clasificado en grupos homogéneos, acorde con el perfil de riesgo estimado. La tasa interna de retorno para el descuento de flujos de efectivo obtenidos se encuentra entre el 5,75% y el 8,25% para los inmuebles edificados. Para los inmuebles pendientes de edificar se utiliza una tasa de descuento entre el 12,5% y el 15%.

La metodología utilizada para determinar el valor terminal para cada unidad ha sido el método flujos de caja, obteniendo el precio de venta actual.

Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Política de seguros.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de las inversiones inmobiliarias. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

Nota 7. Arrendamientos

Arrendamientos operativos (como arrendadora).

La Sociedad, como arrendadora, tiene arrendados inmuebles registrados como inversiones inmobiliarias. Estos arrendamientos han generado ingresos en el ejercicio 2024 a favor de la Sociedad por importe de 857.943,84 euros (397.631,91 euros en el ejercicio 2023).

Al cierre de los ejercicios 2024, la Sociedad tenía contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles cuotas de arrendamientos no cancelables exigibles con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente por un total de:

	(Euros)
	31/12/2024
Hasta un año	369.375,40
Entre uno y cinco años	533.101,51
Más de cinco años	47.595,00
	<u>950.071,91</u>



CLASE 8.ª



OP5323585

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador. Durante el ejercicio 2024, dichos gastos han ascendido a 41.730,51 euros y se encuentran registrados en el epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada (27.051,74 euros en el ejercicio anterior).

Nota 8. Activos financieros

8.1 Activos financieros.

La Sociedad reconoce como activos financieros cualquier activo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Activos financieros por categorías. A continuación, se detalla la composición de los activos financieros por categorías al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

- a) **Activos financieros no corrientes por categorías.** A continuación, se detallan los activos financieros no corrientes por clase y categoría, a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

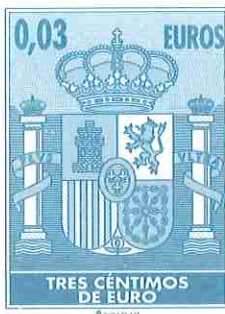
Activos financieros corrientes por categorías

Descripción	(Euros)	
	31-12-2024	31-12-2023
	Créditos, derivados y Otros	Créditos, derivados y Otros
• Activos financieros a coste amortizado	3.592.721,78	2.634.966,86

Los activos financieros a coste amortizado clasificados en la partida “Créditos, derivados y otros” del activo no corriente se desglosan en el balance abreviado de la siguiente forma:



CLASE 8.^a



OP5323586

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Créditos, derivados y otros no corrientes

	(Euros)	
	31-12-2024	31-12-2023
• Créditos, empresas del grupo y asociadas (Nota 12)	3.529.013,99	2.628.839,86
• Fianzas constituidas a largo plazo	63.707,79	6.127,00
	<u>3.592.721,78</u>	<u>2.634.966,86</u>

Durante el ejercicio 2024, se ha reconocido un deterioro de valor de los créditos a largo plazo con la sociedad dependiente Genesis Asunción Castell, S.L.U., por importe de 73.328,79 euros (565.351,34 euros en el ejercicio 2023).

Las fianzas a largo plazo se encuentran registradas por su valor nominal, dado que el efecto de su actualización no es significativo.

- b) Activos financieros corrientes por categorías.** A continuación, se detallan los activos financieros corrientes por clase y categoría, a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Activos financieros corrientes por categorías

Descripción	(Euros)	
	31-12-2024	31-12-2023
	Créditos, derivados y Otros	Créditos, derivados y Otros
• Activos financieros a coste amortizado	39.000,28	390.345,09



CLASE 8.ª



OP5323587

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

El detalle de créditos, derivados y otros del activo corriente se detallan como sigue:

Créditos, derivados y otros corrientes

	(Euros)	
	31-12-2024	31-12-2023
• Clientes	7.646,00	14.906,00
• Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 12)	-	242.000,00
• Fianzas constituidas a corto plazo	-	100.000,00
• Créditos a otras partes vinculadas (Nota 12.1)	15.437,00	-
• Otros deudores	15.917,28	33.439,09
	<u>39.000,28</u>	<u>390.345,09</u>

- c) **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.** Al 31 de diciembre de 2024, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes ascienden a 53.846,65 euros (169.024,08 euros en el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023).

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes corresponden a saldos en cuentas corrientes que tiene la Sociedad y que son de libre disposición.

- d) **Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.** El movimiento de las inversiones financieras en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo, en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo							
	(Euros)						
	Saldos al 31-12-2022	Altas 2023	Bajas 2023	Saldos al 31-12-2023	Altas 2024	Bajas 2024	Saldos al 31-12-2024
Coste	15.000,00	-	(1.470,00)	13.530,00	-	-	13.530,00
Deterioro	-	(3.000,00)	-	(3.000,00)	-	-	(3.000,00)
	<u>15.000,00</u>	<u>(3.000,00)</u>	<u>(1.470,00)</u>	<u>10.530,00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.530,00</u>

La información más relevante sobre la participación en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 se detalla a continuación:



CLASE 8.^a



OP5323588

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Ejercicio 2024.

(Euros)																
Datos de los estados financieros al 31-12-2024																
Denominación / Actividad	Domicilio	Sociedad autónoma	Sociedad cotizada	% de Participación		Capital	Reservas	Otras partidas del patrimonio neto	Resultado	Resultado de explotación	Patrimonio Neto	Coste	(Deterioro) Aplicación del ejercicio	Provisión por deterioro	Valor en libros de la participación	Cotización al cierre
				Directa	Directa e indirecta											
Empresas Grupo																
Genesis Renovación D45, S.L. Compra-venta de bienes inmuebles, la intermediación, promoción urbanística y construcción, y su explotación en cualquier forma.	Madrid	No	No	51,33%	51,33%	3.000,00	5.389,34	(83.657,83)	148.725,68	(24.310,00)	73.457,19	1.530,00	-	-	1.530,00	-
Genesis Empetratza Isabel 4, S.L. Compra-venta de bienes inmuebles, la intermediación, promoción urbanística y construcción, y su explotación en cualquier forma.	Madrid	No	No	100,00%	100,00%	3.000,00	31.745,27	(657.932,31)	225.260,12	255.181,96	(397.926,92)	3.000,00	-	-	3.000,00	-
Genesis Antonio Vicerot, S.L. Compra-venta de bienes inmuebles, la intermediación, promoción urbanística y construcción, y su explotación en cualquier forma.	Madrid	No	No	100,00%	100,00%	3.000,00	-	(177.573,55)	(34.796,30)	(9.004,40)	(209.369,85)	3.000,00	-	-	3.000,00	-
Genesis Asociación Castell, S.L. Compra-venta de bienes inmuebles, la intermediación, promoción urbanística y construcción, y su explotación en cualquier forma.	Madrid	No	No	100,00%	100,00%	3.000,00	-	(1.150.248,41)	(79.092,71)	96.199,65	(1.226.341,12)	3.000,00	-	(3.000,00)	-	-
Genesis La Coruña 21, S.L. Compra-venta de bienes inmuebles, la intermediación, promoción urbanística y construcción, y su explotación en	Madrid	No	No	100,00%	100,00%	3.000,00	-	(492.721,27)	(208.659,29)	(8.086,69)	(698.380,56)	3.000,00	-	-	3.000,00	-
												13.530,00	-	(3.000,00)	10.530,00	

Ejercicio 2023.

(Euros)																
Datos de los estados financieros al 31-12-2023																
Denominación / Actividad	Domicilio	Sociedad autónoda	Sociedad cotizada	% de Participación		Capital	Reservas	Otras partidas del patrimonio neto	Resultado	Resultado de explotación	Patrimonio Neto	Coste	(Deterioro) Aplicación del ejercicio	Provisión por deterioro	Valor en libros de la participación	Cotización al cierre
				Directa	Directa e indirecta											
Empresas Grupo																
Genesis Renovación D45, S.L. Compra-venta de bienes inmuebles, la intermediación, promoción urbanística y construcción, y su explotación en cualquier forma	Madrid	No	No	51,33%	51,33%	3.000,00	5.389,34	(125.672,07)	58.710,84	322.237,25	(58.571,89)	1.530,00	-	-	1.530,00	-
Genesis Empetratza Isabel 4, S.L. Compra-venta de bienes inmuebles, la intermediación, promoción urbanística y construcción, y su explotación en cualquier forma	Madrid	No	No	100,00%	100,00%	3.000,00	31.745,27	(405.424,24)	(221.484,29)	(97.285,27)	(592.165,26)	3.000,00	-	-	3.000,00	-
Genesis Antonio Vicent, S.L. Compra-venta de bienes inmuebles, la intermediación, promoción urbanística y construcción, y su explotación en cualquier forma	Madrid	No	No	100,00%	100,00%	3.000,00	-	(173.344,59)	(4.228,96)	(4.228,96)	(174.573,55)	3.000,00	-	-	3.000,00	-
Genesis Asociación Castell, S.L. Compra-venta de bienes inmuebles, la intermediación, promoción urbanística y construcción, y su explotación en cualquier forma	Madrid	No	No	100,00%	100,00%	3.000,00	-	(641.623,56)	(463.875,61)	(111.645,70)	(1.102.499,17)	3.000,00	(3.000,00)	-	-	-
Genesis La Coruña 21, S.L. Compra-venta de bienes inmuebles, la intermediación, promoción urbanística y construcción, y su explotación en	Madrid	No	No	100,00%	100,00%	3.000,00	-	(335.548,91)	(161.408,68)	(114.154,80)	(493.957,59)	3.000,00	-	-	3.000,00	-
												13.530,00	(3.000,00)	-	10.530,00	

Para determinar que no existe deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable la parte proporcional del Patrimonio Neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas existentes a la fecha de la valoración. El método de valoración generalmente aplicado por la Sociedad para la determinación de las plusvalías tácitas es la determinación del valor razonable ya sea mediante estudios elaborados por la propia Dirección o en ocasiones apoyados por valoraciones de expertos independientes para los activos de cada una de las empresas del Grupo. Dichas plusvalías tácitas, sustentadas en el valor razonable de los activos de las participadas, han sido suficientes para soportar el valor en libros de las participadas. En el presente ejercicio, las sociedades dependientes han encargado a un experto independiente (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.) la valoración de la totalidad de los bienes inmuebles a 31 de diciembre de 2024.



CLASE 8.^a



0P5323589

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no ha procedido a realizar dotación por deterioro de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, por ser el valor recuperable superior a su valor neto contable.

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023, la Sociedad registró un deterioro en la participación en la sociedad Genesis Asunción Castell, S.L. por importe de 3.000,00 euros.

Nota 9. Pasivos financieros

9.1 Pasivos financieros.

La Sociedad reconoce como pasivos financieros cualquier pasivo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga una obligación contractual a devolver efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Pasivos financieros por categorías. A continuación, se detalla la composición de los pasivos financieros por categorías al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Pasivos financieros								
(Euros)								
Descripción	31-12-2024				31-12-2023			
	No corrientes		Corrientes		No corrientes		Corrientes	
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados y otros	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados y otros	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados y otros	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados y otros
• Pasivos financieros a coste amortizado	6.900.663,08	7.022.347,44	1.071.415,66	985.307,79	5.435.694,62	7.338.461,57	280.438,69	164.398,09

a) Deudas con entidades de crédito.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las deudas con entidades de crédito corresponden a nueve préstamos hipotecarios y una póliza de crédito concedida por el ICO.

Los préstamos hipotecarios están garantizados por determinados inmuebles de la Sociedad. Los inmuebles de la Sociedad que se encuentran garantizando los préstamos hipotecarios se encuentran detallados en el siguiente cuadro:



OP5323590

CLASE 8.^a

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Préstamos hipotecarios										
Entidad financiera	Fecha concesión	Fecha inicial	Fecha Vencimiento	Interés anual	Carencia	Capital inicial	Largo Plazo	Corto Plazo	Intereses	Garantía hipotecaria
- Banco Sabadell	12/07/2022	31/08/2018	31/08/2033	2,55%	-	864.000,00	477.907,36	56.407,58	14.387,53	Piso 5, Puerta A, calle Alcalá núm. 18, Madrid
- Banco Sabadell	16/04/2021	16/04/2021	30/04/2037	2,45%	-	975.000,00	76.151,60	8.460,38	2.138,12	Edificio en calle Empedri 34, Barcelona
- Liberbank	21/01/2022	20/02/2022	20/01/2037	2,25%	-	625.000,00	481.533,54	38.036,77	12.344,70	Hotel, calle de la Cruzada núm. 1, Madrid
- Caixabank	29/09/2022	29/09/2022	01/10/2037	3,5% 1er año, luego Euribor +1%	1 mes	345.000,00	288.323,99	19.507,60	15.788,04	Local comercial, plaza Matute núm. 5, Madrid
- BBVA	29/12/2023	29/12/2023	29/11/2035	6,12%	-	350.000,00	303.508,44	24.036,42	19.928,75	Edificio en calle Antonio Vicent núm. 33, Madrid
- Laboral Kutxa	26/12/2023	26/12/2023	26/12/2035	5,6% 1er año, luego Euribor +1,8%	6 meses	1.380.000,00	1.155.195,39	136.379,95	77.378,41	Edificio en calle San Enrique núm. 14, Madrid
- Banco Sabadell	24/07/2024	31/08/2024	31/07/2044	4,80%	-	760.000,00	723.954,30	26.507,14	15.117,69	Edificio en calle Cedros núm. 71, Madrid
- Singstar Bank	19/09/2024	30/09/2024	31/08/2039	4,65%	-	1.702.000,00	1.576.630,05	106.444,78	16.087,52	Casa en calle de Isturiz núm. 8, Madrid
- ISTRAP Pifect Limited	15/12/2022	30/12/2022	24/07/2026	6,25% + Euribor	-	3.800.000,00	1.817.438,42	603.021,04	231.390,97	Casa en calle de Isturiz núm. 8, Madrid
						<u>10.801.000,00</u>	<u>6.900.663,08</u>	<u>1.018.801,67</u>	<u>404.561,73</u>	

Adicionalmente, la Sociedad tiene concedido una póliza de crédito ICO, en fecha 18 de abril de 2020, por un importe máximo de 86.706,84 euros. El vencimiento de esta es el 30 de abril de 2025 y devenga un tipo de interés del 2,5%. Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha dispuesto la cantidad de 7.567,34 euros, que están registrados a corto plazo (29.888,97 euros en el ejercicio anterior, de los cuales 12.533,26 euros se encontraban registrados como pasivo a largo plazo y el resto, es decir, 17.355,71 euros, como pasivo a corto plazo).

Dentro de la partida “Deudas con entidades de crédito” a corto plazo, se incluyen los intereses devengados y no pagados por importe de 45.046,65 euros, siendo 0 para el ejercicio anterior.

Los vencimientos a largo plazo de todos los préstamos hipotecarios y de la póliza de crédito son los siguientes:

Clasificación por vencimientos de deudas a largo plazo del ejercicio 2024						
Deudas a largo plazo	(Euros)					Total
	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	
Deudas con entidades de crédito	<u>2.189.780,69</u>	<u>382.351,78</u>	<u>392.660,90</u>	<u>403.373,01</u>	<u>3.532.496,70</u>	<u>6.900.663,08</u>

Clasificación por vencimientos de deudas a largo plazo del ejercicio 2023						
Deudas a largo plazo	(Euros)					Total
	2025	2026	2027	2028	2029 y siguientes	
Deudas con entidades de crédito	<u>821.278,34</u>	<u>2.043.602,98</u>	<u>234.382,99</u>	<u>242.925,64</u>	<u>2.093.504,67</u>	<u>5.435.694,62</u>



CLASE 8.^a



OP5323591

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

b) Créditos derivados y otros

Los “*Créditos derivados y otros*” a largo plazo corresponden principalmente a deudas a largo plazo con terceros por importe de 6.866.604,36 euros (5.696.421,29 euros para el ejercicio anterior), a otras deudas a largo plazo con otras partes vinculadas por un importe de 55.000,00 euros (150.000,00 euros para el ejercicio anterior), y a deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 1.410.702,23 euros al cierre del ejercicio 2023 (véase nota 13).

El resto del saldo, por importe de 100.743,08 euros corresponde a fianzas y depósitos recibidos de arrendatarios e inquilinos (81.338,05 euros a cierre del ejercicio anterior).

Los “*Créditos derivados y otros*” a corto plazo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se detallan a continuación:

	(Euros)	
	31-12-2024	31-12-2023
Proveedores	25.930,88	17.207,51
Acreedores varios	102.300,61	146.690,58
Personal	8.364,15	500,00
Cuenta corriente con socios	153.672,24	-
Deudas con empresas del Grupo (Nota 12)	417.982,97	-
Otros pasivos financieros	277.056,94	
	<u>985.307,79</u>	<u>164.398,09</u>



OP5323592

CLASE 8.^a

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

El detalle de las deudas a largo plazo por importe de 6.866.604,36 euros es el siguiente:

Tipo de operación	Inmueble	Fecha constitución	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Importe Dispuesto
Participativo	Inmuebles de la calle Alcalá, 18	21/08/2024	02/09/2026	8%	50.000,00
Participativo	Inmuebles de la calle Alcalá, 18	07/11/2024	02/09/2026	8%	106.450,00
					156.450,00
Participativo	Edificio calle Palencia, 1	09/06/2025	27/06/2028	6%	150.355,00
					150.355,00
Prestamo	Edificio calle Isturiz, 8	06/01/2026	13/07/2024	9%	83.904,23
Prestamo	Edificio calle Isturiz, 8	27/01/2026	28/07/2024	9%	69.311,01
Prestamo	Edificio calle Isturiz, 8	10/02/2026	14/08/2024	9%	54.789,04
Prestamo	Edificio calle Isturiz, 8	21/03/2026	24/03/2025	11%	70.565,65
Prestamo	Edificio calle Isturiz, 8	23/03/2026	22/03/2029	9%	101.591,60
Prestamo	Edificio calle Isturiz, 8	23/05/2026	23/05/2029	9%	83.754,43
Prestamo	Edificio calle Isturiz, 8	23/02/2026	27/12/2028	8%	109.914,50
Prestamo	Edificio calle Isturiz, 8	30/12/2025	27/12/2028	8%	141.459,54
Prestamo	Edificio calle Isturiz, 8	30/12/2025	27/12/2028	8%	481.641,91
					1.196.931,92
Prestamo	Inmuebles Calle Cruzada, 1	25/08/2026	26/02/2029	9%	151.451,59
Prestamo	Inmuebles Calle Cruzada, 1	31/08/2026	02/03/2029	9%	59.590,24
Prestamo	Inmuebles Calle Cruzada, 1	26/08/2026	21/03/2029	9%	72.821,14
Prestamo	Inmuebles Calle Cruzada, 1	30/08/2026	09/03/2029	9%	86.852,90
Prestamo	Inmuebles Calle Cruzada, 1	06/09/2026	06/03/2029	9%	72.821,14
Prestamo	Inmuebles Calle Cruzada, 1	30/08/2026	12/06/2029	9%	100.000,00
Prestamo	Inmuebles Calle Cruzada, 1	06/09/2026	06/03/2029	9%	50.000,00
Prestamo	Inmuebles Calle Cruzada, 1	10/11/2026	27/06/2028	9%	100.000,00
Prestamo	Inmuebles Calle Cruzada, 1	16/11/2027	07/08/2028	9%	39.000,00
					732.537,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	03/05/2027	01/05/2030	9%	50.000,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	10/05/2027	01/05/2030	9%	50.000,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	03/05/2027	01/05/2030	9%	50.000,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	10/05/2027	01/05/2030	9%	50.000,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	08/05/2027	01/05/2030	9%	147.718,29
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	05/05/2027	01/05/2030	9%	57.073,63
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	05/05/2027	01/05/2030	9%	56.981,16
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	01/05/2027	01/05/2030	9%	56.934,93
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	17/05/2027	01/05/2030	9%	56.703,77
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	05/05/2027	14/05/2030	9%	50.000,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	22/06/2027	26/06/2030	9%	125.695,23
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	10/05/2027	16/05/2030	9%	50.000,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	24/05/2027	30/05/2030	9%	57.516,52
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	20/06/2027	05/07/2030	9%	49.282,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	20/06/2027	20/12/2030	9%	50.197,38
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	14/06/2027	26/06/2030	9%	58.315,89
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	03/11/2027	03/05/2031	9%	49.644,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	28/11/2027	26/05/2028	9%	257.790,00



CLASE 8.^a



OP5323593

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Tipo de operación	Inmueble	Fecha constitución	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Importe Dispuesto
Prestamo	Edificio en calle Cedros, 71	01/02/2028	05/07/2028	10%	165.000,00
Participativo	Edificio en calle Cedros, 71	31/01/2024	31/01/2027	6%	339.773,90
Participativo	Edificio en calle Cedros, 71	23/07/2028	23/07/2031	6%	99.892,00
Participativo	Edificio en calle Cedros, 71	08/07/2028	08/07/2031	6%	146.710,39
Participativo	Edificio en calle Cedros, 71	02/11/2028	02/11/2031	6%	89.236,75
					840.613,04
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	12/07/2027	13/07/2030	9%	49.793,54
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	07/07/2027	13/07/2030	9%	49.186,30
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	10/07/2027	16/07/2030	9%	99.863,60
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	17/07/2027	21/07/2030	9%	98.246,00
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	21/07/2027	14/08/2030	9%	85.088,00
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	21/07/2027	15/08/2030	9%	49.825,00
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	03/08/2027	15/08/2030	9%	92.188,24
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	29/08/2027	12/09/2030	9%	50.357,41
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	28/08/2027	28/08/2030	9%	67.784,89
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	04/09/2027	04/09/2030	9%	49.841,96
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	23/05/2028	23/05/2031	9%	49.664,89
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	06/12/2027	01/05/2030	9%	50.486,12
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	26/06/2028	26/06/2031	9%	63.396,32
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	01/07/2028	25/04/2028	9%	50.000,00
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	14/08/2028	14/08/2031	9%	73.236,11
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	16/09/2028	16/09/2031	9%	99.070,44
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	16/09/2028	16/09/2031	9%	68.487,20
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	23/09/2028	23/09/2031	9%	200.000,00
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	26/09/2028	26/09/2031	9%	76.775,43
Participativo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	02/05/2027	07/08/2028	0%	455.000,00
					1.878.291,45
Total deudas con terceros					6.866.604,36

8.1. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de tipo de cambio y de riesgo fiscal. La gestión intenta minimizar los riesgos citados, buscando el equilibrio entre la posibilidad de minimizarlos y el coste derivado de eventuales actuaciones para ello.

- a) **Riesgo de crédito.** El riesgo de crédito es considerado por el Consejo de Administración de la Sociedad como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de los gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, la Sociedad cubre dicho riesgo mediante depósitos adicionales y fianzas que son solicitadas a sus inquilinos.



CLASE 8.^a



OP5323594

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose este como el impacto que pueda tener en las cuentas de resultados abreviada la eventual incobrabilidad de los saldos de las cuentas por cobrar.

- b) **Riesgo de liquidez.** Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables o la disponibilidad de acceder a financiación.

La Sociedad mantiene 9 préstamos hipotecarios, una línea de crédito concedida por el ICO y diversos créditos con terceros por un importe total de 14.821.888,70 euros a 31 de diciembre de 2024, tesorería al cierre del ejercicio por importe de 53.586,01 euros, y un fondo de maniobra negativo de 1.892.251,39 euros. No obstante, la Sociedad posee activos inmobiliarios que podrían ser objeto de financiación adicional en caso necesario.

A dicha fecha, dichos activos generan unas plusvalías latentes estimadas en 6.796.824,26 euros, lo cual proporciona un margen razonable de maniobra financiera para atender sus obligaciones a corto plazo y reforzar su liquidez, si fuera preciso.

- c) **Riesgo de tipo de cambio.** El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de transacciones con moneda extranjera ni en el presente ejercicio ni en el ejercicio anterior por lo que este riesgo no es significativo.

- d) **Riesgo fiscal.** Tal y como se menciona en la nota 1, la Sociedad se acogió con fecha 26 de septiembre de 2023 al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones que se encuentran detalladas en la nota 1, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. El Consejo de Administración realiza una revisión del cumplimiento por parte de la Sociedad de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de asegurar con las ventajas fiscales establecidas en ley de SOCIMI.



CLASE 8.^a



OP5323595

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Nota 10. Fondos propios

Capital suscrito.

Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 el capital suscrito asciende a 3.267.677,00 euros nominales y está compuesto por 3.267.677 acciones nominativas de 1 euro cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, y de una sola clase.

Las acciones son individuales, cada acción da derecho a la parte alícuota del capital suscrito que comprende, confiere a su titular legítimo la condición de accionista y le atribuye los derechos que se relacionan en el artículo 93 de la Ley de Sociedades de Capital.

Participaciones en el capital.

Con fecha 29 de junio de 2016, se constituyó la Sociedad Dominante con un capital social de 3.000 euros, dividido en 3.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas en efectivo por los socios.

Con fecha 26 de octubre de 2016 se acordaron dos ampliaciones de capital. La primera, por importe de 2.977 euros, se llevó a cabo mediante la emisión de 2.977 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, numeradas del 3.001 al 5.977, íntegramente suscritas y desembolsadas tras la renuncia al derecho de suscripción preferente por parte de los socios. En esa misma fecha, se aprobó una segunda ampliación de capital por importe de 400.000 euros, mediante compensación de créditos, con la emisión de 400.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, numeradas del 5.978 al 405.977, íntegramente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 21 de septiembre de 2021, se aprobó un aumento de capital por importe de 819.200 euros, mediante compensación de créditos, con la correspondiente emisión de 819.200 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, numeradas del 405.978 al 1.225.177, que fueron íntegramente suscritas y desembolsadas mediante dicha compensación.

El 7 de septiembre de 2023 se llevó a cabo una ampliación de capital por importe de 1.140.376 euros, también mediante compensación de créditos, con la emisión de 1.140.376 nuevas participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, numeradas del 1.225.178 al 2.365.553, que fueron íntegramente suscritas y desembolsadas mediante dicha compensación.

Tal y como se menciona en la nota 1 de la presente memoria abreviada, el 22 de diciembre de 2023 la Junta General Extraordinaria y Universal de socios acordó la transformación de la Sociedad de sociedad limitada a sociedad anónima.



CLASE 8.^a



OP5323596

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Con fecha 7 de junio de 2024 se aprobaron dos ampliaciones de capital. La primera, por importe de 530.000 euros, se realizó mediante aportaciones dinerarias, con la emisión de 530.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas del 2.365.554 al 2.895.553. La segunda, por importe de 372.124 euros, se efectuó mediante compensación de créditos, con la correspondiente emisión de 372.124 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas del 2.895.554 al 3.267.677. Ambas ampliaciones fueron íntegramente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2024, los accionistas de Genesis R.E.I.T SOCIMI, S.A. con una participación en el capital social superior al 10% eran:

- D. Ariel Mazoz con un 15,65%.
- D. Iian Arzooan con un 15,65%.
- Genesis M.A. Entrepreneurship, L.T.D. con un 68,70%.

Al 31 de diciembre de 2023, los accionistas de Genesis R.E.I.T SOCIMI, S.A. con una participación en el capital social superior al 10% son:

- D. Ariel Mazoz con un 21,62%.
- D. Iian Arzooan con un 21,62%.
- Genesis M.A. Entrepreneurship, L.T.D. con un 56,76%.

Reservas.

Su composición, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	(Euros)	
	31-12-2024	31-12-2023
Reservas restringidas		
Reserva legal	40.290,42	40.290,42
Reservas de libre disposición		
Reservas voluntarias	39.666,03	39.666,03
	<u>79.956,45</u>	<u>79.956,45</u>



CLASE 8.ª



OP5323597

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Reserva legal.

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, el 20% del capital suscrito.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponible suficientes para este fin.

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 el 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al 31 de diciembre de 2024 el importe de la reserva legal asciende a 40.290,42 euros, representando un 1,23 % del capital suscrito.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 esta reserva no se encontraba constituida.

Reserva voluntaria.

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2024, de 39.666,03 euros (39.666,03 euros para el ejercicio anterior), es de libre disposición. No obstante, no podrán repartirse dividendos con cargo a dichas reservas mientras el patrimonio neto sea, o a consecuencia del reparto resulte ser, inferior al capital suscrito.

Dividendos.

Debido a su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad estará obligada a distribuir a sus accionistas en forma de dividendos, una vez que cumpla con las obligaciones mercantiles que correspondan, al menos el 80% del beneficio neto obtenido en el ejercicio, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).



CLASE 8.^a
MATERIA



OP5323598

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Nota 11. Situación fiscal

11.1. Detalle de saldos con las Administraciones Públicas. La Sociedad mantenía al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

<i>Saldos deudores</i>		(Euros)	
		31-12-2024	31-12-2023
No Corriente			
Hacienda pública deudora por IVA		11.031,65	54.677,60
<i>Saldos Acredores</i>			
Corriente			
Otras deudas con las Administraciones Públicas:			
- Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas		16.261,23	24.557,33
- Organismos de la Seguridad Social, acreedores		366,89	1.724,02
		16.628,12	26.281,35

11.2 Conciliación del resultado con la base imponible del impuesto sobre beneficios. El Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en base al resultado contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente tiene que coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto. La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 con la base imponible prevista del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:



OP5323599

CLASE 8.^a
GENESIS

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos a patrimonio		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(1.006.274,78)			(1.006.274,78)
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-
Base imponible previa			(1.006.274,8)			(1.006.274,78)
Reserva de capitalización	-	-	-			-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-			-
Base imponible (resultado fiscal)			(1.006.274,78)			(1.006.274,78)

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos a patrimonio		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(893.343,76)			(893.343,76)
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-
Base imponible previa			(893.343,8)			(893.343,76)
Reserva de capitalización	-	-	-			-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-			-
Base imponible (resultado fiscal)			(893.343,76)			(893.343,76)

11.3 Otros asuntos fiscales. No existe ningún incentivo fiscal pendiente de aplicación al cierre del ejercicio.

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones.

El Consejo de Administración estima que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.



CLASE 8.ª



OP5323600

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

11.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009.

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No aplicable.

- b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha ley:

	Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo general
Resultado ejercicio 2023	(1.006.274,78)	-	-
Resultado ejercicio 2024	(893.343,76)	-	-

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley:

	Fecha de acuerdo	Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo general	Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%
-	-	-	-	-

- d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas:

La Sociedad a 31 de diciembre de 2024 no ha repartido dividendos con cargo a reservas.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:

Véase punto c) y d).

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



CLASE 8.^a
FINANCIERA



OP5323601

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Inversiones inmobiliarias - 31.12.2024

Tipología	Inmueble	Ubicación	Fecha adquisición
Inmueble	Calle Alcalá, número 18	Madrid	11/07/2018
Inmueble	Calle Cruzada, número 1	Madrid	20/01/2022
Inmueble	Calle Istúriz, número 8	Madrid	02/12/2019
Inmueble	Calle Palencia, número 1	Madrid	15/04/2021
Inmueble	Calle San Enrique, número 20	Madrid	26/10/2016
Inmueble	Calle De la Presó, número 15	Reus (Tarragona)	31/01/2017
Inmueble	Calle San Enrique, número 14	Madrid	26/12/2023
Inmueble	Calle Antonio Vicent, número 33	Madrid	29/11/2023
Inmueble	Plaza Matute, número 5	Madrid	29/09/2022
Inmueble	Calle Cedros, número 71	Madrid	24/07/2024

- 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.

No aplica.

- h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Véase punto 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.

No aplicable.

Nota 12. Operaciones con partes vinculadas

12.1 Operaciones con empresas del grupo y asociadas.

Las transacciones efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 con empresas del grupo y asociadas han sido las siguientes:



OP5323602

CLASE 8.^a

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Transacciones efectuadas con empresas del grupo y asociadas 31-12-2024

	Servicios		Intereses	
	Prestados	Recibidos	Cargados	Abonados
<u>Sociedades del grupo</u>				
Genesis Renovación D45, S. L.	-	-	38.649,71	1.636,36
Genesis Emperatriz Isabel 4, S.L.U.	-	-	-	29.791,05
Genesis Antonio Vicent, S.L.U.	-	-	-	37.698,75
Genesis Asunción Castell, S.L.U.	-	-	-	77.524,48
Genesis La Coruña 21, S.L.U.	-	-	-	12.845,20
Genesis Spain Israel Investments and Real Estate Entrepreneurship, L.T.D.	-	-	-	22.419,49
Genesis M.A. Entrepreneurship LTD.	-	-	8.783,25	-
<u>Otras partes vinculadas</u>				
Guardian Homeland Security, S.A.	-	-	16.283,56	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>63.716,52</u>	<u>181.915,33</u>

Transacciones efectuadas con empresas del grupo y asociadas 31-12-2023

	Servicios		Intereses	
	Prestados	Recibidos	Cargados	Abonados
<u>Sociedades del grupo</u>				
Genesis Renovación D45, S. L.	-	-	-	16.696,60
Genesis Emperatriz Isabel 4, S.L.U.	70.000,00	-	-	31.023,78
Genesis Antonio Vicent, S.L.U.	-	-	-	34.796,31
Genesis Asunción Castell, S.L.U.	150.000,00	-	-	44.749,24
Genesis La Coruña 21, S.L.U.	-	-	(4.272,32)	-
Genesis Spain Israel Investments and Real Estate Entrepreneurship, L.T.D.	-	-	-	13.927,73
Genesis M.A. Entrepreneurship LTD.	-	-	-	-
<u>Otras partes vinculadas</u>				
Guardian Homeland Security, S.A.	31.900,75	-	-	-
	<u>251.900,75</u>	<u>-</u>	<u>(4.272,32)</u>	<u>141.193,65</u>

Las transacciones que la Sociedad realizó en el ejercicio 2023 con las compañías del grupo correspondieron principalmente a servicios prestados para la gestión de proyectos.

Los saldos con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 derivados de las transacciones descritas anteriormente, son como sigue:



CLASE 8.^a
GENESIS



OP5323603

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Saldos con sociedades del grupo

	(Euros)				
	31-12-2024		31-12-2023		
	Créditos	Préstamos	Créditos	Préstamos	Saldos comerciales Clientes
Sociedades del grupo					
Genesis Renovación D45, S. L.	265.423,06	(38.649,71)	16.696,60	(1.410.702,23)	-
Genesis Emperatriz Isabel 4, S. L.U.	652.033,42	-	748.820,32	-	-
Genesis Antonio Vicent, S.L.U.	755.278,75	-	711.080,00	-	-
Genesis Asunción Castell, S.L.U.	1.011.594,64	-	310.698,95	-	242.000,00
Genesis La Coruña 21, S.L.U.	262.180,11	-	15.796,81	-	-
Genesis Spain Israel Investments and Real Estate Entrepreneurship, L.T.D.	582.504,01	-	825.747,18	-	-
Genesis M.A. Entrepreneurship LTD.		(379.333,26)			
Otras partes vinculadas					
Guardian Homeland Security, S.A.	-	(50.000,00)	-	(150.000,00)	-
Otras partes vinculadas	-	(158.672,24)	-	-	-
	<u>3.529.013,99</u>	<u>(626.655,21)</u>	<u>2.628.839,86</u>	<u>(1.560.702,23)</u>	<u>242.000,00</u>

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene concedidos créditos a empresas del grupo, asociadas y partes vinculadas por importe de 3.529.013,99 euros (2.628.839,86 euros al 31 de diciembre de 2023). A continuación, se desglosan los créditos concedidos por sociedad:

- Genesis Renovación D45, S. L.

Crédito otorgado y que al 31 de diciembre de 2024 el saldo pendiente de pago asciende a 265.423,06 euros (16.696,60 para el ejercicio anterior), con un interés de Euribor más un diferencial del 2% anual y con vencimiento el 31 de diciembre de 2025. No obstante, a lo anterior, el plazo se prorrogará tácitamente por períodos anuales sucesivos, salvo que medie denuncia expresa de la prestamista efectuada de forma fehaciente con una antelación mínima de un mes antes del vencimiento inicial o de sus prórrogas. Tanto el capital como los intereses se abonarán a su vencimiento.

- Genesis Emperatriz Isabel 4, S. L.U.

Crédito otorgado y que al 31 de diciembre de 2024 el saldo pendiente de pago asciende a 652.033,42 euros (748.820,32 para el ejercicio anterior), con un interés de Euribor más un diferencial de 2% anual y vencimiento el 31 de diciembre de 2025. No obstante, a lo anterior, el plazo se prorrogará tácitamente por períodos anuales sucesivos, salvo que medie denuncia expresa de la prestamista efectuada de forma fehaciente con una antelación mínima de un mes antes del vencimiento inicial o de sus prórrogas. Tanto el capital como los intereses se abonarán a su vencimiento.



CLASE 8.^a
BICENTENARIO



OP5323604

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

– Genesis Antonio Vicent, S. L.U.

Crédito otorgado y que al 31 de diciembre de 2024 el saldo pendiente de pago asciende a de 755.278,75 euros (711.080,00 para el ejercicio anterior), con un interés de Euribor más un diferencial de 2% anual y vencimiento el 31 de diciembre de 2025. No obstante, a lo anterior, el plazo se prorrogará tácitamente por períodos anuales sucesivos, salvo que medie denuncia expresa de la prestamista efectuada de forma fehaciente con una antelación mínima de un mes antes del vencimiento inicial o de sus prórrogas. Tanto el capital como los intereses se abonarán a su vencimiento.

– Genesis Asunción Castell, S.L.U.

Crédito otorgado y que al 31 de diciembre de 2024 el saldo pendiente de pago asciende a 1.011.594,64 euros (310.698,95 para el ejercicio anterior), con un interés de Euribor más un diferencial de 2% anual y vencimiento el 31 de diciembre de 2025. No obstante, a lo anterior, el plazo se prorrogará tácitamente por períodos anuales sucesivos, salvo que medie denuncia expresa de la prestamista efectuada de forma fehaciente con una antelación mínima de un mes antes del vencimiento inicial o de sus prórrogas. Tanto el capital como los intereses se abonarán a su vencimiento.

– Genesis La Coruña 21, S.L.U.

Crédito otorgado y que al 31 de diciembre de 2024 el saldo pendiente de pago asciende a de 262.180,11 euros (15.796,81 para el ejercicio anterior), con un interés de Euribor más un diferencial de 2% anual y vencimiento el 31 de diciembre de 2025. No obstante, a lo anterior, el plazo se prorrogará tácitamente por períodos anuales sucesivos, salvo que medie denuncia expresa de la prestamista efectuada de forma fehaciente con una antelación mínima de un mes antes del vencimiento inicial o de sus prórrogas. Tanto el capital como los intereses se abonarán a su vencimiento.

– Genesis Spain Israel Investments and Real Estate Entrepreneurship, L.T.D.

Crédito otorgado y que al 31 de diciembre de 2024 el saldo pendiente de pago asciende a 582.504,01 euros (825.747,18 para el ejercicio anterior). El crédito fue formalizado en el ejercicio 2023, con un tipo de interés del Euribor más un diferencial de 2% anual y vencimiento el 31 de diciembre de 2026.



CLASE 8.^a



OP5323605

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2024, existe un préstamo con la empresa vinculada Guardian Homeland Security, S.A. por importe de 50.000,00 euros (150.000,00 euros para el ejercicio anterior. El crédito fue formalizado en el ejercicio 2023 y tiene su vencimiento a años. Este crédito devenga un interés anual de Euribor más un diferencial de 2%.

12.2 Operaciones con el Consejo de Administración y miembros de la alta dirección.

Las percepciones devengadas en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 por dos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de retribución salarial asciende 37.005,46 euros. Para el ejercicio 2023, los miembros del Consejo de Administración no percibieron retribución alguna.

Al 31 de diciembre de 2024 dos de los miembros del Consejo de Administración mantienen un crédito a favor de la Sociedad por importe de 158.672,24 euros. Los cuales no tienen un vencimiento ni interés determinado.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han contraído con obligación alguna en materia de pensiones o seguros de vida.

El Consejo de Administración o las personas vinculadas a ellos no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.



CLASE 8.^a



OP5323606

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Nota 13. Ingresos y gastos

Cifra de negocios

La composición del epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” para los ejercicios 2024 y 2023 de la Sociedad es la siguiente:

	(Euros)	
	31-12-2024	31-12-2023
Ingresos por arrendamiento	857.943,84	397.631,91
Prestaciones de servicios	-	238.000,00
	<u>857.943,84</u>	<u>635.631,91</u>

La totalidad de las ventas y prestaciones de servicios de la Sociedad se han realizado dentro del territorio nacional.

Aprovisionamientos

La partida de aprovisionamientos corresponde a las comisiones por la gestión de los alquileres de los inmuebles que es propiedad la Sociedad.

Gastos de personal

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	(Euros)	
	31-12-2024	31-12-2023
Sueldos y salarios	78.870,06	21.810,06
Seguridad Social a cargo de la empresa	11.521,93	6.596,95
	<u>90.391,99</u>	<u>28.407,01</u>

Otros gastos de explotación

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:



CLASE 8.^a



OP5323607

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

INVESTMENTS
Genesis

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

	(Euros)	
	31-12-2024	31-12-2023
Servicios exteriores	514.689,96	272.795,16
Tributos	183.228,66	144.115,92
	<u>697.918,62</u>	<u>416.911,08</u>

Otros resultados

Los otros resultados corresponden principalmente a la regularización de partidas del balance, que tanto en el presente ejercicio como en el ejercicio anterior se han cancelado por importe de 102.735,70 euros en el ejercicio 2024, y 97.278,33 euros en el ejercicio anterior.

Nota 14. Información sobre medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera o los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Nota 15. Otra información

Plantilla de personal.

Personas empleadas en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023. El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 por categorías profesionales y la distribución por sexos y categorías profesionales al término del ejercicio son los siguientes:



CLASE 8.^a



OP5323608

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Categoría profesional	Plantilla media	Plantilla al 31-12-2024		
		Hombres	Mujeres	Total
Directivos	2	1	1	2
Comerciales	1	-	1	1

Categoría profesional	Plantilla media	Plantilla al 31-12-2023		
		Hombres	Mujeres	Total
Comerciales	1	1	-	1

No ha habido personas contratadas con discapacidad superior o igual al 33% durante los ejercicios 2024 y 2023.

El Consejo de Administración de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 está formado por dos hombres y una mujer.

Otros negocios y acuerdos que no figuren en otros puntos de la memoria abreviada.

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

Remuneración a los auditores.

Durante el ejercicio 2024, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor Crowe Auditores España, S.L.P., han sido de 22.000 euros

Nota 16. Hechos posteriores

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas no se ha producido ningún hecho que pueda afectar de forma significativa a las presentes cuentas anuales abreviadas.



CLASE 8.^a



OP5323609

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2024

Nota 17. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por la Ley 18/2022, de 28 de septiembre.

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio, y modificada por la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Auditoría de Cuentas y por la Ley 18/2022 de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, se informa lo siguiente:

	31-12-2024	31-12-2023
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	80,70	69,35



CLASE 8.^a



OP5323610

INVESTMENTS
Genesis

Genesis R.E.I.T. Socimi, S.A.

(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

Consejo de Administración



CLASE 8.^a



0P5323611

INVESTMENTS
Genesis

Genesis R.E.I.T. Socimi, S.A.
(antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

Consejo de Administración

Las presentes cuentas anuales abreviadas han sido formuladas el 31 de marzo de 2025 por el Consejo de Administración de la Sociedad.

D. Ariel Mazoz

D. Ilan Arzooan

Dña. Simona Levi

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A. (antes Genesis
Opportunities Madrid, S.L.)**

Audit Report
and abbreviated annual accounts
to 31 de diciembre de 2024

AUDIT REPORT OF ANNUAL ACCOUNTS ISSUED BY AN INDEPENDENT AUDITOR

To the shareholders of :Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A. (antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

Opinion

We have audited the abbreviated annual accounts of (the Company), which include the balance sheet, the profit and loss account and the annual report (all of which are abbreviated) for the year ended on that date. Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A. (antes Genesis Opportunities Madrid, S.L.) 31 de diciembre de 2024

In our opinion, the accompanying summary financial statements express, in all material respects, a true and fair view of the Company's equity and financial position as well as its results for the year ended on that date, in accordance with the applicable regulatory framework for financial reporting (identified in note 2 of the summary report) and, in particular, with the accounting principles and criteria contained therein. 31 de diciembre de 2024

Basis of the opinion

We have carried out our audit in accordance with the regulations governing the activity of auditing accounts in force in Spain. Our responsibilities under these standards are described below in the Auditor's *Responsibilities in Relation to the Audit of the Abbreviated Annual Accounts* section of our report.

We are independent of the Company in accordance with the requirements of ethics, including those of independence, which are applicable to our audit of the abbreviated annual accounts in Spain as required by the regulations governing the activity of auditing accounts. In this regard, we have not provided services other than those of the audit of accounts, nor have there been situations or circumstances that, in accordance with the provisions of the aforementioned regulatory regulations, have affected the necessary independence in such a way that it has been compromised.

We consider that the audit evidence we have obtained provides a sufficient and adequate basis for our opinion.

Most relevant aspects of the audit

The most relevant aspects of the audit are those that, in our professional judgment, have been considered to be the most significant risks of material misstatement in our audit of the abbreviated financial statements for the current period. These risks have been addressed in the context of our audit of the abbreviated financial statements as a whole, and in the formation of our opinion on them, and we do not express a separate opinion on those risks.

Impairment on real estate investments (see notes 4.2 and 6)

The Company has assets classified under the heading "*Real estate investments*" in the accompanying summary balance sheet with a net book value of €13,653 thousand, which represents 78.26% of total assets. Real estate investments are valued at cost less their corresponding accumulated depreciation and losses due to the impairment experienced. To determine impairment losses, the Company makes estimates of the recoverable value of real estate investments. The evaluation of recoverable value requires management to make judgments and use estimates. Due to this and the importance of the heading, we have considered its valuation to be a relevant aspect of our audit.

Whenever there is any indication that the carrying amount may not be recoverable, the Company's Management carries out an impairment analysis and, where appropriate, the

corresponding valuation adjustments are made. In order to assess whether there are possible signs of deterioration, the Entity has commissioned an independent expert to appraise all the properties that make up the heading "*Real estate investments*" during the year.

Procedures applied in the audit

The audit procedures carried out on the valuation of real estate investments have included, among others, the following:

- Verification of the competence, capacity and independence of the independent expert by obtaining confirmation and verification of their recognized prestige in the market.
- Discussions in relation to the main variables and assumptions used in the valuation, and review of the appraisals carried out by the independent expert during the current year.
- Verification that the valuations have been carried out in accordance with the RICS methodology, which is suitable for this purpose.
- Carrying out tests to contrast the most significant data used in the valuations, especially for a selection of assets. Verification that the data used by the independent expert coincide with the registry data of the different assets.
- Review of the useful lives for real estate investments and the arithmetic calculations of the depreciation provision for the current year.
- Analysis on the comparison of the values appraised by the independent expert and the net book value of real estate assets.

In addition, we have evaluated whether the information disclosed in the abbreviated financial statements complies with the information requirements of the regulatory framework for financial reporting applicable to the Company.

Valuation of investments in group companies and long-term associates (see Note 8.1 and 12)

As of December 31, 2024, the Company holds a series of direct shareholdings of 100% in the share capital of its subsidiaries, except for one company that owns 51.33%, for a total amount of €10,530.00 (€10,530.00 in the year ended December 31, 2023), which are recognized under the heading "*Investments in group companies and long-term associates*", and also loans to them and to another group company for a total amount of €3,529,013.99, which are also recorded under the heading "*Long-term investments in group companies and associates*" (€2,628,839.86 in the year ended December 31, 2023).

Financial investments are measured at their cost less, where appropriate, the cumulative amount of impairment allowances, which take into account the tacit capital gains derived from the difference between the net book value of the real estate and its market value. Given the relevance of investments in the assets of companies and loans granted to group companies, we consider their valuation to be a relevant aspect of our audit.

Procedures applied in the audit

The audit procedures carried out on the valuation of the investments of group companies and associates in the long term have included, among others, the following:

- We have obtained the financial statements as of December 31, 2024 of the group companies and for each one we have compared the carrying amount of the company's equity plus the tacit capital gains with the carrying amount of the investment for the

purposes of assessing possible impairment. In addition, this procedure has allowed us to verify their financial solvency for the purpose of assessing the ability to pay the loans granted to these companies.

- We have obtained the valuation of the real estate investments of these group companies carried out by an independent expert as of December 31, 2024. On these appraisals we have carried out, among others, the following procedures:
 - Review of the appraisals carried out by the independent expert.
 - Verification of the competence, capacity and independence of the independent expert by obtaining confirmation and verification of their recognized prestige in the market.
 - Verification that the valuations have been carried out in accordance with the RICS methodology and can be used for the purposes of valuation of real estate investments.
 - Carrying out tests to contrast the most significant data used in the valuations, especially for a selection of assets. Verification that the data used by the independent expert coincide with the registry data of the different assets.
 - Review of the useful lives for real estate investments and arithmetic calculations of the depreciation provision for the current year.
 - Analysis on the comparison of the values appraised by the independent expert and the net book value of real estate assets.

Directors' liability in relation to abbreviated annual accounts

The directors are responsible for preparing the accompanying abbreviated annual accounts, in such a way as to express a true and fair view of the Company's assets, financial position and results, in accordance with the regulatory framework for financial reporting applicable to the entity in Spain, and for the internal control they deem necessary to allow the preparation of abbreviated annual accounts free of material misstatement. due to fraud or error.

In the preparation of the abbreviated annual accounts, the directors are responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing as appropriate the issues relating to the going concern and using the going concern accounting principle unless the directors intend to liquidate the company or cease operations. or there is no other realistic alternative.

Auditor's responsibilities in relation to the audit of abbreviated annual accounts

Our objectives are to obtain reasonable assurance that the abbreviated financial statements as a whole are free from material misstatement, due to fraud or error, and to issue an auditor's report containing our opinion.

Reasonable assurance is a high degree of security, but it does not guarantee that an audit carried out in accordance with the regulations governing the activity of auditing accounts in force in Spain will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements may be due to fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they can reasonably

be expected to influence the economic decisions that users make on the basis of the abbreviated annual accounts.

As part of an audit in accordance with the regulations governing the activity of auditing accounts in Spain, we apply our professional judgment and maintain an attitude of professional skepticism throughout the audit. Also:

- We identify and assess risks of material misstatement in the abbreviated financial statements, due to fraud or error, we design and implement audit procedures to respond to such risks and obtain sufficient and appropriate audit evidence to provide a basis for our opinion. The risk of failure to detect a material misstatement due to fraud is higher than in the case of a material misstatement due to error, as fraud may involve collusion, falsification, deliberate omissions, intentional misrepresentation, or circumvention of internal control.
- We obtain knowledge of the internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, and not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control.
- We evaluate whether the accounting policies applied are adequate and the reasonableness of the accounting estimates and the corresponding information disclosed by the administrators.
- We conclude on whether the use by directors of the going concern accounting principle is appropriate and, based on the audit evidence obtained, we conclude on whether or not there is material uncertainty related to facts or conditions that may raise significant doubts about the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the relevant information disclosed in the abbreviated financial statements or, if such disclosures are not adequate, to express a modified opinion. Our findings are based on audit evidence obtained to date from our audit report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to be a going concern.
- We evaluate the overall presentation, structure and content of the abbreviated financial statements, including the information disclosed, and whether the summary financial statements represent the underlying transactions and events in a way that gives a true and fair view.

We communicate with the entity's managers regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, as well as any significant internal control deficiencies that we identify in the course of the audit. Among the significant risks that have been communicated to the entity's directors, we determine those that have been of the greatest significance in the audit of the abbreviated annual accounts for the current period and that are, consequently, the risks considered to be the most significant. We describe these risks in our audit report unless public disclosure is prohibited by law or regulation.

Crowe Auditores España, S.L.P. (ROAC No.: S1866)

Alex Torices García (ROAC No.: 20.230)

June 13, 2025



Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

Abbreviated annual accounts
as of December 31, 2024

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated balance sheet at the end of the year ended December 31, 2024

(Figures expressed in euros)

Active			
	Notes in memory	31-12-2024	31-12-2023
A) Non-current assets			
II. Property, plant and equipment	5	5.892,41	-
III. Real estate investments	6		
1. Land		5.416.108,18	4.487.321,49
2. Constructions		8.236.464,27	7.042.290,04
		<u>13.652.572,45</u>	<u>11.529.611,53</u>
IV. Long-term investments in group companies and associates	8.1 ; 13.1		
1. Equity instruments		10.530,00	10.530,00
2. Business loans		3.529.013,99	2.628.839,86
		<u>3.539.543,99</u>	<u>2.639.369,86</u>
V. Long-term financial investments	8.1	63.707,79	6.127,00
		<u>17.261.716,64</u>	<u>14.175.108,39</u>
B) Current asset			
III. Trade receivables and other receivables			
1. Customers by sales and services	8.1	7.646,00	256.906,00
3. Other debtors	11	36.163,89	96.401,54
		<u>43.809,89</u>	<u>353.307,54</u>
V. Short-term financial investments	8.1	15.437,00	100.000,00
SAW. Short-term accruals		69.566,82	-
VII. Cash and other cash equivalents	8.1	53.846,65	169.024,08
		<u>182.660,36</u>	<u>622.331,62</u>
Total assets (a) + b)		<u><u>17.444.377,00</u></u>	<u><u>14.797.440,01</u></u>

Notes 1 to 17 described in the Summary Report are an integral part of this Summary Balance Sheet for the year ended December 31, 2024

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated balance sheet at the end of the year ended December 31, 2024

(Figures expressed in euros)

Equity and Liabilities

	Notes in memory	31-12-2024	31-12-2023
A) Equity			
A-1) Equity	10		
I. Capital			
1. Deeded capital		3.267.677,00	2.365.553,00
III. Reserves		79.956,45	79.956,45
V. Results from previous years		(893.343,76)	-
VII. Profit for the year	3	(1.006.274,78)	(893.343,76)
		1.448.014,91	1.552.165,69
B) Non-current liabilities			
II. Long-term debts	9.1 ; 13		
2. Debts with credit institutions		6.900.663,08	5.435.694,62
5. Other financial liabilities		7.022.347,44	5.927.759,34
		13.923.010,52	11.363.453,96
III. Long-term debts to group companies and associates	13	-	1.410.702,23
		13.923.010,52	12.774.156,19
C) Current liabilities			
III. Short-term debts			
2. Debts with credit institutions	9.1	1.071.415,66	280.438,69
5. Other financial liabilities		430.729,18	-
		1.502.144,84	280.438,69
IV. Short-term debts with group companies and associates	9.1 ; 13	417.982,97	-
V. Trade Receivables and Other Payables	9.1		
1. Suppliers		25.930,88	17.207,51
3. Miscellaneous creditors		102.300,61	146.690,58
4. Personnel (unpaid wages)		8.364,15	500,00
6. Other debts with the Public Administrations	11.1	16.628,12	26.281,35
		153.223,76	190.679,44
		2.073.351,57	471.118,13
Total Equity and Liabilities [A) + B) + C)]		17.444.377,00	14.797.440,01

Notes 1 to 17 described in the Summary Report are an integral part of this Summary Balance Sheet for the year ended December 31, 2024

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated profit and loss account for the year ended December 31, 2024

(Figures expressed in euros)

	Notes in memory	FY2024	FY2023
1. Net turnover	7 ; 14	857.943,84	635.631,91
4. Supplies		(52.328,65)	-
6. Personnel costs	14	(90.391,99)	(28.407,01)
7. Other operating expenses	14	(697.918,62)	(416.911,08)
8. Depreciation of fixed assets	5 ; 6	(163.034,92)	(75.414,21)
12. Impairment and profit or loss from disposals Fixed assets	5	-	183.028,73
14. Other results		(102.735,71)	(97.278,33)
A) Operating profit (1 + 4 + 6 + 7 + 8 + 12 +14)		(248.466,05)	200.650,01
16. Financial income	13.1	181.915,33	141.193,65
17. Financial expenses	9.1 ; 13.1	(868.957,07)	(670.587,05)
19. Exchange Differences		2.561,80	750,97
20. Impairment and profit or loss from disposals of Financial instruments	7.1	(73.328,79)	(565.351,34)
B) Financial result (16 + 17 + 19 + 20)		(757.808,73)	(1.093.993,77)
C) Profit before tax (A) + B))		(1.006.274,78)	(893.343,76)
22. Income tax	11	-	-
D) Profit for the year (C)+22)	3	(1.006.274,78)	(893.343,76)

Notes 1 to 17 described in the Summary Report are an integral part of this abbreviated profit and loss account for the year ended December 31, 2024

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Nota 1. General information and activity of the company

Genesis R.E.I.T. Socimi, S.A. (formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.), hereinafter the Company, was incorporated in Spain on June 29, 2016 as a Limited Company, for an indefinite period of time. Its registered office and tax address is located at Calle San Enrique 20, bajo, Madrid.

On December 22, 2023, by means of an Extraordinary and Universal General Meeting of Partners, it was agreed to transform the company from a Limited Company into a Public Limited Company, which was renamed Genesis R.E.I.T. Socimi, S.A.

The Company is registered in the Mercantile Registry of Madrid, Volume 34926, Folio 41, Page 62837.

The Company's corporate purpose is:

- The acquisition and promotion of urban real estate for lease. The development activity includes the rehabilitation of buildings under the terms established in Law 37/1992, of 28 December, on Value Added Tax.
- The holding of shares in the capital of other SOCIMIs or in that of other entities not resident in Spanish territory that have the same corporate purpose as them and that are subject to a regime similar to that established for SOCIMIs in terms of the mandatory policy, legal or statutory, for the distribution of profits.
- The holding of shares in the capital of other entities, resident or not in Spanish territory, whose main corporate purpose is the acquisition of urban real estate for lease and which are subject to the same regime established for SOCIMIs in terms of the mandatory policy, legal or statutory, for the distribution of profits and comply with the investment requirements referred to in Article 3 of this Law.
- The holding of shares or participations in Real Estate Collective Investment Schemes regulated by Law 35/2003, of 4 November, on Collective Investment Schemes, or the regulation that replaces it in the future (CNAE 6420).

If the legal provisions require professional qualification, prior administrative authorization, registration in public registries or any other requirement for the exercise of any of the activities included in the corporate purpose, such activities may not be exercised until the professional or administrative requirements have been met.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

The main activity of the Company coincides with its corporate purpose.

On 26 September 2023, the Tax Agency was requested to incorporate the Company into the special tax regime for Listed Investment Companies in the Real Estate Market, regulated by Law 11/2009, of 26 October, which regulates Listed Investment Companies in the Real Estate Market.

Listed Real Estate Investment Companies have a special tax regime, having to comply, among others, with the following obligations:

(1) Corporate purpose obligation:

They must have as their main corporate purpose the holding of urban real estate for leasing, holding shares in other REITs or companies with a similar corporate purpose and with the same dividend distribution regime, as well as in Collective Investment Schemes.

(2) Investment obligation:

- 2.1 They must invest 80% of the assets in real estate intended for lease, in land for the development of real estate that is going to be used for this purpose, provided that the development begins within three years of its acquisition and in shares in the capital of other entities with a similar corporate purpose to that of the SOCIMI.

This percentage will be calculated on the consolidated balance sheet in the event that the Company is the parent company of a group according to the criteria established in Article 42 of the Commercial Code, regardless of residence and the obligation to prepare consolidated annual accounts. This group will be made up of the SOCIMI and the rest of the entities referred to in section 1 of article 2 of Law 11/2009.

- 2.2 Likewise, 80% of their income must come from the income corresponding to the rental of real estate; and dividends from shareholdings. This percentage will be calculated on the consolidated balance sheet in the event that the Company is the parent company of a group according to the criteria established in Article 42 of the Commercial Code, regardless of residence and the obligation to prepare consolidated annual accounts. This group will be made up of the SOCIMI and the rest of the entities referred to in section 1 of article 2 of Law 11/2009.
- 2.3 Real estate must remain leased for at least three years (for the calculation, up to one year may be added to the period that it has been offered in lease). The shares must remain in the asset for at least three years.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

(3) Obligation to trade in a regulated market:

Listed Real Estate Investment Companies must be admitted to trading on a Spanish regulated market or in any other country where there is an exchange of tax information. The shares must be nominative.

As of December 31, 2024, Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A. is listed on the Euronext Access segment of the Euronext Paris market, under the code ISIN ES0105807004. The Company was admitted to trading on December 17, 2024.

The entity has appointed Armanext Asesores, S.L. as Registered Advisor and it is not mandatory to be a Liquidity Provider in the Euronext Access segment.

(4) Obligation to distribute the result:

The Company must distribute as dividends, once the commercial requirements have been met:

- 4.1 The profit obtained in the year in accordance with the provisions of Article 6 of Law 11/2009, of 26 October, which regulates Listed Real Estate Investment Companies (REITs), which generally requires the distribution of 80% of the profit obtained and attributable in accordance with the applicable legislation.
- 4.2 At least 50% of the profits derived from the transfer of real estate and shares or participations referred to in section 1 of article 2 of Law 11/2009, made once the minimum holding periods have elapsed, intended for the fulfilment of its main corporate purpose. The rest of the profits must be reinvested in other real estate or shares used to fulfil this purpose within three years of the date of transfer.
- 4.3 At least 80% of the rest of the profits obtained. When the distribution of dividends is made against previous reserves of profits of a year in which the special tax regime has been applied, their distribution will be mandatorily adopted in the manner described above.
- 4.4 100% of the profits from dividends or shares in profits distributed by the entities referred to in section 1 of Article 2 of Law 11/2009.

(5) Obligation to inform:

SOCIMIs must include in the abbreviated annual report of their abbreviated annual accounts the information required by the tax regulations governing the special regime for

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

REITs.

(6) Minimum capital:

The minimum capital is set at 5 million euros. As of December 31, 2024, the Company's subscribed capital amounted to €3,267,677.00, so it does not comply with this condition at the end of the year (see note 10). The Company plans to carry out a capital increase during the first half of the 2025 financial year in order to comply with this requirement.

The application of the special tax regime may be chosen under the terms established in Article 8 of the Law, even if the requirements set out therein are not met, provided that such requirements are met within two years of the date of the option to apply said regime.

Failure to comply with any of the above conditions will mean that the Company will be taxed under the general Corporate Income Tax regime from the tax period in which such non-compliance is manifested, unless it is corrected in the following year. In addition, the Company will be obliged to pay, together with the tax liability for said tax period, the difference between the amount of said tax resulting from the application of the general regime and the amount paid that resulted from applying the special tax regime in the previous tax periods, without prejudice to the interest on late payment, surcharges and penalties that, where appropriate, are precedents.

The corporate tax rate for SOCIMIs is set at 0%. However, when the dividends that the SOCIMI distributes to its shareholders with a shareholding percentage of more than 5% are exempt or taxed at a rate of less than 10%, the SOCIMI will be subject to a special tax of 19%. In addition, the SOCIMI will be subject to a special tax of 15% on the amount of profits obtained in the year that is not subject to distribution, in the part that comes from income that has not been taxed at the general rate and is not income covered by the reinvestment period. If applicable, this special tax must be paid by the REIT within two months of the date of distribution of the dividend.

These abbreviated annual accounts are presented in euros as this is the currency of the main economic environment in which the Company operates.

On March 31, 2025, the Board of Directors prepared the abbreviated financial statements of Genesis R.E.I.T. Socimi, S.A. for the 2024 financial year.

Nota 2. Bases for presentation of abbreviated annual accounts

Regulatory framework for financial reporting applicable to the Company.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

These abbreviated annual accounts have been prepared by the Board of Directors in accordance with the regulatory framework for financial reporting applicable to the Company, which is that established in:

- The Commercial Code and the rest of the commercial legislation.
- The General Accounting Plan approved by Royal Decree 1514/2007, of 16 November, and the amendments incorporated thereto by Royal Decree 1159/2010, of 17 September, Royal Decree 602/2016 of 2 December, and Royal Decree 1/2021 of 12 January, as well as by the adoption of the Resolution of 10 February 2021, of the Institute of Accounting and Auditing of Accounts, which dictates rules for the registration, valuation and preparation of annual accounts for the recognition of income from the delivery of goods and the provision of services, and sectoral adaptation for real estate companies.
- The mandatory standards approved by the Institute of Accounting and Auditing of Accounts in development of the General Accounting Plan and its complementary standards.
- Law 11/2009, of 26 October, amended by Law 11/2021, of 9 July, regulating Listed Real Estate Investment Companies (SOCIMI).
- Regulations governing the information to be provided by companies listed on trading in the Euronext Access segment.
- The rest of the applicable Spanish accounting regulations.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Faithful image.

These abbreviated annual accounts for the year ended 31 December 2024 have been obtained from the Company's accounting records, and are presented in accordance with Royal Decree 1514/2007, of 16 November, approving the General Accounting Plan, with amendments incorporated thereto by Royal Decree 1159/2010, of 17 September, by Royal Decree 602/2016, of 2 December, and by Royal Decree 1/2021, of 12 January, and the mandatory legal provisions on accounting, so that they show a true and fair view of the Company's assets, financial situation and results during the corresponding financial year.

There are no exceptional reasons why, in order to present a true picture, legal provisions on accounting matters have not been applied.

The abbreviated annual accounts for the year ended December 31, 2024 have been prepared by the Board of Directors and will be submitted for approval by the General Shareholders' Meeting, and it is estimated that they will be approved without any modification.

The Company is also the parent company of the Genesis R.E.I.T. Socimi, S.A. Group and its subsidiaries and presents consolidated financial statements prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union (EU-IFRS). The main figures in these consolidated financial statements are as follows:

	(Euros)	
	31/12/2024	31/12/2023
Total assets	30.823.301,43	25.891.523,94
Equity	10.726.328,52	7.643.618,32
- Of the parent company	10.717.445,36	7.680.251,49
- Minority shareholders	8.883,16	(36.633,17)
Net turnover	1.018.265,65	2.301.714,88
Profit for the year	1.891.635,13	4.562.252,91
- Of the parent company	1.846.118,80	4.541.804,58
- Minority shareholders	45.516,33	20.448,33

The Board of Directors has taken into account, in the presentation of the attached abbreviated profit

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

and loss account, the consultation published in BOICAC No. 79 (published on 28 July 2009) regarding the accounting classification in individual accounts of the income and expenses of a holding company and on the determination of the turnover of this category of entities. According to the aforementioned consultation, all the income obtained by a company as a result of its "financial" activity, provided that such activity is considered as ordinary, will be part of the concept "Net amount of turnover".

The Board of Directors considers that, despite the holding of shares in the capital of companies of the Group and the obtaining of financial income from having financial activities with its subsidiaries, these activities are not considered as its ordinary activity and therefore are not classified in the abbreviated profit and loss account based on the consultation published in BOICAC No. 79.

Accounting principles.

The Board of Directors has prepared these abbreviated annual accounts taking into account all the mandatory accounting principles and standards that have a significant effect on these abbreviated annual accounts. There is no accounting principle that, although mandatory, has ceased to apply.

Responsibility for the information and estimates made.

The information contained in these abbreviated financial statements is the responsibility of the Company's Board of Directors.

The abbreviated financial statements for the year ended December 31, 2024 have used estimates made by the Company's Board of Directors to measure some of the assets, liabilities, income, expenses and commitments recorded therein.

Basically, these estimates refer to:

- ✓ Evaluation of the going concern principle.
- ✓ The valuation of assets to determine the existence of impairment losses.
- ✓ The useful life of real estate investments.
- ✓ The assumptions used to calculate the fair value of financial instruments.
- ✓ The probability of occurrence and the amount of the indeterminate or contingent liabilities.
- ✓ The management of financial risk and especially liquidity risk.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

- ✓ Corporate income tax and compliance with the requirements governing Listed Investment Companies in the Real Estate Market.

With respect to the valuation of non-current assets, other than financial assets, estimates are required to determine their recoverable value, for the purpose of assessing possible impairment. To determine this recoverable value, the Governing Body uses the following estimation methods:

- Valuation by an independent expert using the cash flow method.

Although all the estimates were made based on the best available information on the facts analysed at the date of preparation of these abbreviated annual accounts, it is possible that events that may take place in the future will force them to be modified (upwards or downwards) in future years, which would be done prospectively by recognising the effects of the change in the estimate in the corresponding profit and loss accounts abbreviated future.

Relative importance and evaluative prudence.

The Company applies all accounting standards in accordance with the principle of materiality and takes into account the principle of valuation prudence which, not being preferential over the other principles, is used to form criteria in relation to accounting estimates.

Going concern principle.

At the end of the 2024 financial year, the Company presented losses amounting to 1,006,274.78 euros, as well as a negative working capital of 1,890,691.21 euros. However, the Board of Directors of the Company has prepared these abbreviated annual accounts based on the going concern principle based on the following factors:

- The Company has implemented a plan to reduce overall costs.
- The Company plans to carry out a capital increase during the first half of the 2025 financial year.
- There are assets that may be susceptible to being mortgaged if necessary.
- The shareholders intend to provide financial support to the Company in the event that it so requires.

In this context, the Board of Directors of the Company considers that there is no risk to the

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Company's ability to realize its assets and settle its liabilities for the amounts and according to the classification with those shown in the attached abbreviated balance sheet as of December 31, 2024 and, therefore, has prepared these abbreviated annual accounts under the going concern principle.

Finally, it should be noted that the Company's directors are constantly monitoring the evolution of the situation, in order to successfully deal with any impacts, both financial and non-financial, that may occur.

Comparison of information.

In accordance with commercial law, the Board of Directors presents, for comparative purposes, with each of the items in the abbreviated balance sheet, the abbreviated profit and loss account and the abbreviated report, in addition to the figures for the year ended December 31, 2024, those corresponding to the previous year, and it is therefore not necessary to make any modification or adaptation in order to allow the comparison of the information between the two exercises.

Grouping of items.

In the event that there are items that have been grouped together in the abbreviated balance sheet, in the abbreviated profit and loss account or in the abbreviated statement of changes in equity, the breakdown appears in other sections of the abbreviated report.

Elements collected in several items.

The assets and liabilities that are recorded in two or more items of the abbreviated balance sheet are explained, if any, in the corresponding sections of the abbreviated report.

Changes in accounting criteria.

The Company has applied the same accounting criteria during the current financial year as in the previous year, which are also detailed in Note 4 of this abbreviated report.

Bug fixes.

In the current financial year, a series of corrections of errors have been made with effect in the 2023 financial year, which are detailed below:

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

(Euros)			
	Accounts approved annual 31/12/2023	Figures reexpressed 31/12/2023	Difference
<u>ACTIVE</u>			
A) Non-current assets			
III. Real estate investments	11.923.335,80	11.529.611,53	(393.724,27)
IV. Long-term investments in group companies and associates	3.067.799,87	2.639.369,86	(428.430,01)
B) Current asset			
II. Stock	33.439,09	-	(33.439,09)
III. Trade receivables and other receivables	311.583,60	353.307,54	41.723,94
	<u>15.302.719,27</u>	<u>14.522.288,93</u>	<u>(813.869,43)</u>
<u>EQUITY AND LIABILITIES</u>			
A) Equity			
A-1) Equity			
VII. Profit for the year	27.642,89	(893.343,76)	(920.986,65)
B) Non-current liabilities			
II. Long-term debts	11.266.175,63	11.363.453,96	97.278,33
C) Current liabilities			
V. Trade Receivables and Other Payables	180.840,55	190.679,44	9.838,89
	<u>11.474.659,07</u>	<u>10.660.789,64</u>	<u>(813.869,43)</u>
<u>INCOME STATEMENT</u>			
1. Net turnover	2.001.631,91	635.631,91	(1.366.000,00)
4. Supplies	(1.182.971,27)	-	1.182.971,27
7. Other operating expenses	(406.142,08)	(416.911,08)	(10.769,00)
8. Depreciation of fixed assets	(90.979,03)	(75.414,21)	15.564,82
12. Impairment and profit or loss on disposals of fixed assets	-	183.028,73	183.028,73
14. Other results	-	(97.278,33)	(97.278,33)
16. Financial income	-	136.921,33	136.921,33
20. Impairment and profit or loss on disposals of financial instruments	-	(565.351,34)	(565.351,34)

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

21.	Other financial income and expenses	409.202,59	(86,50)	(409.289,09)
22.	Profit tax	(9.214,96)	-	9.214,96
		<u>(97.133,48)</u>	<u>(1.018.120,13)</u>	<u>(920.986,65)</u>

The most significant adjustments and reclassifications made during the current year on the financial statements for the year 2023 are as follows:

- The Company has proceeded to regularize the correct accounting of certain assets that were overvalued in the 2023 financial year for an amount of 397,724.27 euros. This overvaluation was due to the undue activation of financial expenses related to the financing of the works, which lasted less than one year. The correction of this error has generated a negative effect on the abbreviated profit and loss account for an amount of 409,289.09 euros, recognized under the heading "Other income and expenses of a financial nature", as well as a lower depreciation of fixed assets by an amount of 15,564.82 euros, included under the heading "*Depreciation of fixed assets*".
- The Society has proceeded to recognize the impairment of the stake in the Genesis Asunción Castell, S.L. group entity for an amount of 3,000.00 euros, as well as the impairment of a credit granted to said company for an amount of 562,351.34 euros, as it is considered a doubtful balance. Both adjustments have had a negative effect on the abbreviated income statement for a total amount of €565,351.34, which is recognized under the heading "*Impairment and profit or loss on the disposal of financial instruments*".
- The Company has a series of loans granted to Group companies, which accrue an interest rate of Euribor plus 2%. The Company has corrected and accounted for the interest corresponding to the 2023 financial year, obtaining a financial income of 136,921.33 euros, which is recorded under the heading "*Financial income*" of the abbreviated profit and loss account.
- The Company has proceeded to regularize the balance of a loan granted to third parties for an amount of 97,278.33 euros as its origin is not known. This adjustment has generated a negative effect on the abbreviated income statement for the 2023 financial year for this amount, which is recognized under the heading "Other results"
- On 26 September 2023, the Company opted to take advantage of the special tax regime for Listed Real Estate Investment Companies (SOCIMI), with retroactive effect from 1 January 2023. As a result of this option, and in accordance with the accounting criteria applicable to this type of entity, the Company proceeded to reclassify all its inventories as real estate

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

investments.

In that context, the Company had initially accounted for the sale of certain properties as if they were sales of stock. As these are real estate investments, the corresponding regularisation has been carried out, cancelling the income recorded under the heading "Net turnover" for an amount of 1,366,000.00 euros, as well as the change in inventories accounted for under the heading "Provisions" for an amount of 1,182,971.27 euros. The result derived from this sale has been correctly recognized under the heading "*Impairment and gains on disposals of fixed assets*" amounting to 183,028.73 euros

Nota 3. Application of results

The proposal for the application of the profit for the year made by the Board of Directors of the Company, and which will be submitted for approval by the General Shareholders' Meeting, is as follows:

Basis of distribution	(Euros)
Profit and loss account balance	<u>(1.006.274,78)</u>
Application	
Negative results from previous years	<u>(1.006.274,78)</u>

Limitations on the distribution of dividends.

The Company is obliged to allocate 10% of the profits for the year to the constitution of the legal reserve, until it reaches 20% of the subscribed capital. This reserve, in accordance with the SOCIMI Law, may not exceed the limit of 20% of the subscribed capital and is not distributable to shareholders.

Once the services provided for in the Law or the articles of association have been covered, dividends may only be distributed from the profit for the year, or from freely available reserves, if the value of the net assets is not or, as a result of the distribution, is not less than the subscribed capital. For these purposes, profits directly imputed to equity may not be distributed, directly or indirectly. If there are losses from previous years that cause the value of the Company's net

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

worth to be lower than the subscribed capital, the profit will be used to offset these losses.

Mandatory distribution of dividends.

Given its status as a SOCIMI, the Company will be obliged to distribute in the form of dividends to its shareholders, once the corresponding commercial obligations have been fulfilled, the profit obtained in the year in accordance with the provisions of Article 6 of Law 11/2009, of 26 October, which regulates Listed Real Estate Investment Companies (SOCIMI). which have been explained in footnote 1 (4).

Nota 4. Recording and valuation standards

The main valuation standards used by the Company in the preparation of its abbreviated annual accounts for the year ended December 31, 2024, in accordance with those established by the General Accounting Plan, have been as follows:

4.1. Property, plant and equipment.

Property, plant and equipment is valued according to its acquisition price. This price includes, in addition to the amount invoiced by the seller, all additional expenses that have occurred until it is put into working condition, including financial expenses when the production and installation period is longer than one year.

Replacements or renovations of complete elements, extension, modernisation or improvement costs that increase the useful life of the asset, its productivity, or its economic capacity, are accounted for as a higher amount of property, plant and equipment, with the consequent accounting withdrawal of the replaced or renewed elements.

Periodic maintenance, conservation and repair expenses are charged to profit or loss for the year in which they are incurred, following the accrual principle.

The residual value and useful life of the assets is reviewed, adjusted if necessary, at the date of each abbreviated balance sheet.

The profit or loss resulting from the disposal or retirement of an asset is calculated as the difference between the amount, if any, obtained from an item of property, plant and equipment, net of costs to sell, and the carrying amount of the asset, and is recognised in the abbreviated profit and loss account for the year in which it occurs.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Depreciation is calculated, applying the straight-line method, on the acquisition cost of the assets minus their residual value, it being understood that the land on which the buildings and other constructions sit have an indefinite useful life and that, therefore, they are not subject to depreciation.

Impairment of tangible and intangible fixed assets. At the date of each balance sheet or whenever there are indications of impairments, the Company reviews the carrying amounts of its tangible assets to determine whether there are indications that such assets have suffered an impairment loss. If there is any indication, the recoverable amount of the asset is calculated for the purpose of determining the extent of the impairment loss (if any). In the event that the asset does not generate cash flows by itself that are independent of other assets, the Company shall calculate the recoverable amount of the Cash Generating Unit to which the asset belongs.

The recoverable amount is the higher of fair value less cost to sell and value in use. At the end of 2024 and 2023, the Company has not recorded impairment losses on property, plant and equipment.

Reversal of impairment loss. Reversals of impairment losses on fixed assets are credited to the abbreviated income statement, up to the limit of the carrying amount that the asset would have had, net of depreciation, if the impairment had not been recorded, only in those cases in which, after evaluating the internal or external factors, it could be concluded that the impairment indicators that determined the recognition of the valuation adjustments have ceased to exist or have been partially mitigated.

4.2. Real estate investments.

Real estate investments are those non-current assets that are immovable and that are held to obtain income, capital gains or both instead of:

- Its use in the production or supply of goods or services other than rental, or for administrative purposes; or
- Its sale in the ordinary course of the company's operations.

Properties that are in the process of construction or improvement for future use as real estate investments are classified as such. Real estate investments include land and constructions in progress whose destination will be free housing, which will be maintained to obtain long-

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

term income under the operating lease regime.

The assets included in this category are valued at their cost, which corresponds to their acquisition price, including expenses inherent to it, less their corresponding accumulated depreciation and the losses due to the impairment experienced. The land is not subject to depreciation as it is considered to have an indefinite useful life.

Financial expenses directly attributable to the acquisition or construction of fixed assets that require a period of more than one year to be in normal conditions of use are incorporated into their cost until they are in operating condition. At the end of the 2024 and 2023 financial years, the Company has not activated financial expenses.

Repairs that do not represent an extension of the useful life and maintenance costs are charged to the abbreviated profit and loss account in the year in which they occur. The costs of expansion or improvement that give rise to an increase in production capacity or an extension of the useful life of the goods are incorporated as a higher value of the asset.

At the time of acquiring real estate investments, the Company differentiates between the value of the building and the land. This separation is carried out proportionally based on the appraisal of the property carried out by an independent expert on the date of purchase, this method being understood as the most reasonable for its differentiation. The reforms and remodeling they carry out on the properties are comprehensive, leaving the asset in a reasonable and adequate state that allows it to be rented. In this sense, the Company amortizes these elements in a systematic and rational manner according to the useful life of the assets, taking into account the depreciation that they normally suffer due to their operation, use and enjoyment. In this sense, the Company's properties are used with a depreciation percentage of 2%.

Any changes that may arise in the residual value, useful life and depreciation method of an asset shall be accounted for as changes in the accounting estimates, unless it is an error.

At the end of each financial year, the Company determines the fair value of real estate investments for impairment purposes. This fair value is determined by taking as reference values the valuations carried out by independent third-party experts at the date of preparation of the abbreviated Annual Accounts (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. in this case), so that at the end of each period the market value reflects the market conditions of the elements of the real estate investments at that date.

The valuation reports of the independent experts contain only the usual warnings and/or limitations on the scope of the results of the valuations carried out, which refer to the

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

acceptance as complete and correct of the information provided by the Company.

The valuation of real estate assets has been carried out under the "market value" hypothesis, these valuations being carried out in accordance with the statements of the appraisal-valuation method of assets and the guide of observations published by the Royal Institution of Chartered Surveyors of Great Britain (RICS).

The primary methodology used to determine the market value of the Company's real estate investments is the discounted cash flow methodology, which is based on estimating the expected future cash flows from real estate investments using an appropriate discount rate to calculate the present value of those cash flows. This rate takes into account current market conditions and reflects all forecasts and risks associated with cash flow and investment.

For each property, a capitalization rate of the income considered market has been assumed, which has subsequently been adjusted according to the following parameters:

- ✓ The type of asset (residential, tourist, commercial, land, etc.)
- ✓ The geographical location of the property, distinguishing prime areas from secondary areas.
- ✓ The lease situation, considering whether the asset is rented, vacant, or in the process of being refurbished.
- ✓ The risk profile and income stability of the asset.
- ✓ The general state of conservation and investment needs in the short and medium term.

In addition, the residual valuation method is used to determine the market value of those assets classified as land susceptible to development. This method allows you to determine the current value of a piece of land as the most likely price that an average property developer would be willing to pay at the time of valuation.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

The methodology consists of estimating the value of the completed building for sale, as well as the expected dates and deadlines for the execution and marketing of the project, and deducting from that value all the costs of urbanization, construction, licenses and other necessary implementation costs, including the fees required for the use of the asset.

Income and expenditure flows are updated at a rate composed of the risk-free rate plus a risk premium, depending on the duration and characteristics of the development.

The value of the land is determined as the difference between the present value of the expected revenues after the project is completed and the current value of the estimated payments required for its execution.

In any case, considering the situation of the real estate market, significant differences could be revealed between the market value of the Company's real estate investments and their actual realisation value.

Impairment of real estate investments. At the date of each balance sheet or whenever there are indications of impairments, the Company reviews the carrying amounts of its real estate investments to determine whether there are indications that such assets have suffered an impairment loss. If there is any indication, the recoverable amount of the asset is calculated for the purpose of determining the extent of the impairment loss (if any). In the event that the asset does not generate cash flows on its own that is independent of other assets, the Company shall calculate the recoverable amount of the Cash Generating Unit to which the asset belongs.

The recoverable amount is the greater of fair value less costs to sell and value in use. The Company analyzes the recoverable value based on the valuation method, carried out by an independent expert, using the cash flow method.

As of December 31, 2024 or 2023, the Company has not recorded impairment in its real estate investments.

Reversal of impairment loss. Reversals of impairment losses on fixed assets are credited to the abbreviated income statement, up to the limit of the carrying amount that the asset would have had, net of depreciation, if the impairment had not been recorded, only in those cases in which, after evaluating the internal or external factors, it could be concluded that the impairment indicators that determined the recognition of the valuation adjustments have ceased to exist or have been partially mitigated.

4.3. Leases.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

When the Company is the lessee - Operating lease

Leases in which the lessor retains a significant portion of the risks and benefits arising from ownership are classified as operating leases. Operating lease payments are charged to the abbreviated profit and loss account for the period in which they accrue on a straight-line basis during the lease period.

When the Company is the lessor - Operating lease

When assets are leased under operating lease, the asset is included in the abbreviated balance sheet according to its nature. Lease income is recognized on a straight-line basis over the lease term.

4.4. Financial instruments.

1. Financial assets.

Financial assets are recognized in the abbreviated balance sheet when they are acquired and are initially recognized at fair value, generally including transaction costs.

a) Financial assets at amortized cost.

In general, credits for commercial transactions and credits for non-commercial operations are included in this category:

- I. Credits for commercial operations: are those financial assets that originate in the sale of goods and the provision of services for the company's traffic operations with deferred collection, and
- II. Credits for non-commercial transactions: these are those financial assets that, not being equity instruments or derivatives, do not have a commercial origin and whose collections are of a determined or determinable amount, which come from loan or credit operations granted by the company.

Financial assets classified in this category are initially measured at fair value, which, unless there is evidence to the contrary, is the transaction price, which is equivalent to the fair value of the consideration paid, plus the transaction costs directly attributable to

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

them.

However, receivables for commercial transactions with a maturity of no more than one year and which do not have an explicit contractual interest rate, as well as loans to staff, dividends receivable and disbursements required on equity instruments, the amount of which is expected to be received in the short term, may be measured at their nominal value when the effect of not discounting cash flows is not significant.

With regard to subsequent valuation, financial assets included in this category are valued at their amortized cost. Accrued interest is recognized in the abbreviated profit and loss account, applying the effective interest rate method.

Loans with a maturity of no more than one year which, in accordance with the provisions of the previous section, are initially valued at their nominal value, will continue to be valued at that amount, unless they have been impaired.

When the contractual cash flows of a financial asset are changed due to the issuer's financial difficulties, the company shall consider whether it is appropriate to account for an impairment loss.

Impairment

At least at the end of the financial year, the necessary valuation adjustments shall be made whenever there is objective evidence that the value of a financial asset, or of a group of financial assets with similar risk characteristics measured collectively, has been impaired as a result of one or more events that have occurred after its initial recognition and that cause a reduction or delay in estimated future cash flows. which may be motivated by the insolvency of the debtor. The Company proceeds to review all balances in detail to determine if the collectible value has deteriorated as a result of collectibility problems or other circumstances.

The impairment loss on these financial assets shall be the difference between their carrying amount and the present value of future cash flows, including, where applicable, those arising from the enforcement of collateral and personal guarantees, which are estimated to be generated, discounted at the effective interest rate calculated at the time of their initial recognition. For financial assets with a variable interest rate, the effective interest rate corresponding to the date of the abbreviated annual accounts will be used in accordance with the contractual conditions. Models based on statistical formulas or methods may be used in the calculation of impairment losses for a group of financial assets.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Impairment allowances, as well as their reversal when the amount of such loss decreases due to causes related to a subsequent event, are recognized as an expense or income, respectively, in the abbreviated income statement. The reversal of impairment shall be limited to the carrying amount of the asset that would have been recognised on the date of reversal if the impairment had not been recognised.

However, the market value of the instrument may be used as a proxy for the present value of future cash flows, provided that the market value of the instrument is sufficiently reliable to be considered representative of the value that the company could recover.

The recognition of interest on financial assets with credit impairment shall follow the general rules, without prejudice to the fact that the company must simultaneously assess whether this amount will be subject to recovery and, if applicable, account for the corresponding impairment loss.

As a general rule, in customer accounts for commercial debts, at least at the end of the year, the Company proceeds to review all balances in detail to determine whether the collectible value has deteriorated as a result of changes in the share price, collectibility problems or other circumstances. In such cases, the differences are recognized in the abbreviated profit and loss account for the period.

In cases of renegotiation of debts that would otherwise be overdue, the aforementioned criteria are applied, considering the collection period from the generation of the debt to the date of collection renegotiated.

2. Financial liabilities.

The main financial liabilities are initially recognized for cash received, net of the costs incurred in the transaction. In subsequent years, they will be measured in accordance with their amortized cost, using the effective interest rate.

Financial liabilities and equity instruments are classified according to the content of the contractual agreements agreed upon and taking into account the economic substance.

An equity instrument is a contract that represents a residual interest in the group's equity after deducting all its liabilities.

a) Financial liabilities at amortized cost.

In general, debits for commercial transactions and debits for non-commercial transactions are included in this category:

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

- I. Debits for commercial operations: are those financial liabilities that originate in the purchase of goods and services for the company's traffic operations with deferred payment, and
- II. Debits for non-commercial transactions: these are those financial liabilities that, not being derivative instruments, do not have a commercial origin, but come from loan or credit operations received by the company.

Participative loans that have the characteristics of an ordinary or common loan will also be included in this category, without prejudice to the fact that the transaction is agreed at a zero or below-market interest rate.

Financial liabilities included in this category are initially measured at fair value, which, unless there is evidence to the contrary, is the transaction price, which is equivalent to the fair value of the consideration received adjusted for transaction costs directly attributable to them.

However, debits for commercial transactions with a maturity of no more than one year and that do not have a contractual interest rate, as well as disbursements required by third parties on shareholdings, the amount of which is expected to be paid in the short term, may be measured at their nominal value, when the effect of not discounting cash flows is not significant.

As for the subsequent valuation, they will be valued at their amortized cost. The interest accrued shall be recognized in the abbreviated profit and loss account, applying the effective interest rate method.

However, debits with a maturity of no more than one year which, in accordance with the provisions of the previous section, are initially measured at their nominal value, will continue to be measured at that amount.

4.5. Foreign currency transactions.

The conversion into national currency of credits and debits expressed in foreign currency (currencies other than the euro) is carried out by applying the exchange rate in force at the time of carrying out the corresponding operation, being valued at the end of the year in accordance with the exchange rate in force at that time.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Exchange differences arising as a result of the year-end valuation of foreign currency debits and credits are charged directly to the abbreviated income statement.

4.6. Income tax.

On 26 September 2023, and with effect from the 2023 tax year, the Company notified the Delegation of the State Tax Administration Agency of its tax domicile of the option adopted by the General Shareholders' Meeting to take advantage of the SOCIMI's special tax regime.

REITs, Spanish companies, are entities dedicated to the acquisition, rehabilitation and development of urban real estate for lease for at least three years, which are also allowed to hold shares in other real estate investment entities, and which are obliged to distribute most of the income generated in the form of a dividend.

By virtue of Law 11/2009, of 26 October, which regulates listed public limited companies for investment in the real estate market, entities that meet the requirements defined in the regulations and opt for the application of the special tax regime provided for in said Law will be taxed at a tax rate of 0% in Corporation Tax.

In the event of generating negative tax bases, Article 25 of the Consolidated Text of the Corporate Income Tax Law will not apply. Likewise, the system of deductions and allowances established in Chapters I, III, IV of said regulation will not be applicable. In all other matters not provided for in the SOCIMI Law, the provisions of the Consolidated Text of the Corporate Income Tax Law will be applied supplementarily.

The entity will be subject to a special tax of 19% on the full amount of dividends or shares in profits distributed to shareholders whose participation in the entity's share capital is equal to or greater than 5%, when such dividends, at the headquarters of its partners, are exempt or taxed at a tax rate of less than 10%. This tax will be considered as a Corporate Income Tax quota.

In addition, the SOCIMI will be subject to a special tax of 15% on the amount of the profits obtained in the year that will not be subject to distribution, in the part that comes from income that has not been taxed at the general rate and is not income covered by the reinvestment period. If one or both of these special taxes are applicable, they will be

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

considered as a Corporate Income Tax quota and must be paid by the REIT within two months from the date of distribution of the dividend.

In addition, SOCIMIs benefit from the application of a 95% discount on the amount of Transfer Tax and Stamp Duty accrued on the acquisition of homes for rent (or land for the development of homes for rent) provided that, in both cases, the minimum period of ownership of these assets is met. that is, they must remain leased for at least three years.

According to the first transitional provision of Law 11/2009 regulating Listed Companies for Investment in the Real Estate Market, the application of the special tax regime may be opted for under the terms established in Article 8 of this Law, even if they are not complied with within two years of the date of the option to apply said regime.

The expense (income) for income tax is the amount that, for this concept, is accrued in the year and includes both the expense (income) for current tax and for deferred tax.

Current deferred tax assets and liabilities will be measured at the amounts expected to be paid or recovered from the tax authorities, in accordance with the regulations in force or approved and pending publication at the end of the financial year.

Deferred taxes are calculated, according to the liability method, on the temporary differences that arise between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts. However, if deferred taxes arise from the initial recognition of an asset or liability in a transaction other than a business combination that at the time of the transaction does not affect either the accounting result or the taxable base of the tax, they are not recognized. Deferred tax is determined by applying the regulations and tax rates approved or about to be approved on the date of the abbreviated balance sheet and which is applied when the corresponding deferred tax asset is realized or the deferred tax liability is settled. Deferred tax assets are recognized to the extent that it is likely that future taxable gains will be available to offset temporary differences.

4.7. Income and expenses.

Income and expenses are allocated on an accrual basis, regardless of the time at which the monetary or financial flow derived from them occurs.

The company recognises the income from the ordinary development of its activity when the transfer of control of the goods or services committed to customers takes place.

At that point, the company values the income at the amount that reflects the consideration to which it expects to be entitled in exchange for those goods or services.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

To apply this fundamental criterion of accounting for revenue, the company follows a complete process consisting of the following successive stages:

- I.** Identify the contract (or contracts) with the client, understood as an agreement between two or more parties that creates enforceable rights and obligations for them.
- II.** Identify the obligation or obligations to be fulfilled in the contract, representative of the commitments to transfer services to a client.
- III.** Determine the transaction price, or consideration of the contract to which the company expects to be entitled in exchange for the transfer of services committed to the customer.
- IV.** Assign the price of the transaction to the obligations to be fulfilled, which must be made based on the individual sales prices of each different service that have been committed in the contract, or, where appropriate, following an estimate of the price of the service when it is not independently observable.
- V.** Recognize revenue from ordinary activities when (as the company fulfills a committed obligation through the transfer of a service; compliance that takes place when the customer obtains control of that good or service, so that the amount of income from ordinary activities recognized will be the amount assigned to the contractual obligation satisfied.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

In order to account for revenue on the basis of the economic substance of the transactions, it may be that identifiable components of the same transaction need to be recognised by applying different criteria, such as a sale of ancillary services; conversely, different but interlinked transactions will be treated jointly in accounting terms.

Receivables for commercial transactions are measured in accordance with the provisions of the Financial Instruments Standard.

Ordinary income from the provision of services is measured at the monetary amount or, where applicable, at the fair value of the consideration, received or expected to be received, derived from it, which, unless there is evidence to the contrary, will be the agreed price for the assets to be transferred to the customer, deducting: the amount of any discount, reduction in the price or other similar items that the company may grant, as well as the interest incorporated into the nominal amount of the credits.

However, interest incorporated in trade receivables with a maturity of no more than one year that do not have a contractual interest rate may be included, when the effect of not discounting cash flows is not significant.

Taxes levied on operations for the provision of services that the company must pass on to third parties, such as Value Added Tax (VAT) and excise duties, as well as amounts received on behalf of third parties, do not form part of the income.

Revenue associated with the provision of services that is fulfilled over time is recognized on the basis of the degree of performance of the service at the abbreviated balance sheet date, provided that the result of the transaction can be reliably estimated.

Interest income accrues on a temporary financial basis, based on the outstanding principal and the applicable effective interest rate, which is the rate that exactly equals the estimated future cash receipts over the expected life of the financial asset with the net carrying amount of that asset.

Income related to real estate activity.

The Company records the income from the real estate activity at the time of the transfer of risks and rewards to the buyer, which normally coincides with the transfer of ownership. Income from property rentals is recognized on a straight-line basis over the term of the lease. The costs related to each of the lease fees, including impairment leave, are recognized as an expense.

Such properties leased to third parties, all of which are carried out under operating lease, are included in the "Real estate investments" line in the abbreviated balance sheet.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Interest income.

Interest income accrues on a temporary financial basis, based on the outstanding principal and the applicable effective interest rate, which is the rate that exactly equals the estimated future cash receipts over the expected life of the financial asset with the net carrying amount of that asset.

4.8. Provisions and contingencies.

When preparing the abbreviated annual accounts, the Board of Directors differentiates between:

- a) Provisions.** Liabilities that cover obligations present at the date of the abbreviated balance sheet arising as a result of past events from which financial damages may arise that are likely to materialize for the Company, the amount and time of cancellation of which are undetermined. Such balances are recorded at the present value of the most likely amount that the Company is estimated to have to pay to settle the obligation.
- b) Contingent liabilities.** Possible obligations arising as a result of past events, the materialization of which is conditional on the occurrence or not of one or more future events independent of the Company's will.

The Company's abbreviated financial statements include all significant provisions in respect of which it is estimated that the obligation is likely to be met.

Contingent liabilities are not recognized in the abbreviated financial statements, but are reported in accordance with the requirements of accounting regulations.

Provisions that are quantified taking into account the best available information on the consequences of the event that gives rise to them and are reestimated at the time of each financial year-end, are used to meet the specific obligations for which they were originally recognized, proceeding to their reversal, in whole or in part, when these obligations cease to exist or are reduced.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

4.9. Criteria used for the recording and valuation of personnel expenses.

- a) Severance pay.** In accordance with current labor regulations, there is an obligation to compensate those employees who are dismissed without just cause. Severance payments, when they arise, are charged to expenses at the time the decision to dismiss is made.

There are no objective reasons that make it necessary to account for a provision for this item.

- b) Pension plans.** The Company does not have or manage a specific retirement pension plan for its employees, all obligations in this regard being covered by the State Social Security system.

4.10. Transactions between group companies.

Transactions between companies in the same group, regardless of the degree of relationship, are accounted for in accordance with the general rules. The items that are the subject of the transactions that are carried out will be accounted for at their fair value at the initial time. The subsequent valuation is carried out in accordance with the provisions of the specific rules for the corresponding accounts.

This valuation standard affects related parties that are specified in the 13th Annual Accounts Preparation Standard of the General Accounting Plan. In this sense:

- a)** A company shall be deemed to be part of the group when both are linked by a direct or indirect relationship of control, analogous to that provided for in Article 42 of the Commercial Code, or when the companies are controlled by any means by one or more legal persons acting jointly or under sole management by agreements or bylaws clauses.
- b)** A company will be understood to be an associate when, without being a group company in the sense indicated, the dominant company or natural persons exercise significant influence over that associated company, as developed in detail in the aforementioned Standard for the preparation of annual accounts 13.
- c)** A party is considered to be related to another when one of them exercises or has the possibility of exercising, directly or indirectly or by virtue of pacts or agreements between shareholders or participants, control over another or a significant influence on the financial and operating decisions of the other, as detailed in detail in the 15th Standard for the preparation of annual accounts.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

4.11. Fair value.

Fair value is the amount at which a financial instrument is exchanged between interested and duly informed parties in a transaction under normal market conditions.

The fair value of financial instruments traded on active markets is based on the market sale prices at the end of the year.

The fair value of financial instruments that are not listed on an active market is determined using valuation techniques. The Company primarily uses valuation techniques that use information from recent transactions conducted in accordance with existing market conditions for similar instruments. Other techniques are used to determine the fair value of other financial instruments, such as estimated discounted cash flows.

In general, it is assumed that the carrying amount less the impairment provision of accounts receivable and payable is close to fair value. The fair value of financial liabilities for the purposes of financial reporting is estimated by discounting future contractual cash flows at the current market interest rate available to the Company for similar financial instruments.

Nota 5. Property, plant and equipment

The breakdown and changes in the financial year ended December 31, 2024 under the heading of the abbreviated balance sheet and its corresponding accumulated depreciation were as follows:

Property, plant and equipment - 2024						
Description	(Euros)					
	Balances at 31-12-2023	High 2024	Low 2024	Balances at 31-12-2024	Amortization accumulated to the 31-12-2024	Net Worth accountant at the 31-12-2024
• Furniture	-	6.332,08	-	6.332,08	(439,67)	5.892,41
(Euros)						
Accumulated amortization	Balances at 31-12-2023	Endowments 2024	Low 2024	Balances at 31-12-2024		
• Furniture	-	(439,67)	-	(439,67)		

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

For the year ended December 31, 2024, there have been registrations of property, plant and equipment worth 6,332.08 euros corresponding to the acquisition of furniture.

During the 2024 financial year, the Company has not recorded any write-offs in property, plant and equipment.

The charge to 2024 profit or loss as an allocation for the depreciation of property, plant and equipment amounted to €439.67.

The Company depreciates property, plant and equipment following the straight-line method, applying annual depreciation percentages calculated on the basis of the years of estimated useful life of the respective assets. The depreciation percentage applied for the 2024 financial year is detailed below:

	<u>% per year</u>
Furniture	10

Nota 6. Real estate investments

The breakdown and changes during the years ended December 31, 2024 and 2023 under the heading "Real estate investments" in the abbreviated balance sheet and their corresponding accumulated depreciation were as follows:

Real Estate Investments - 2024								
Description	(Euros)					Deterioration accumulated 31-12-2024	Amortization accumulated to the 31-12-2024	Net Worth accountant at the 31-12-2024
	Balances at 31-12-2023	High 2024	Low 2024	Transfers 2024	Balances at 31-12-2024			
• Land and natural assets	4.487.321,49	928.786,69	-	-	5.416.108,18	-	-	5.416.108,18
• Constructions	7.148.703,91	1.392.769,48	-	-	8.541.473,39	-	(305.009,12)	8.236.464,27
	11.636.025,40	2.321.556,17	-	-	13.957.581,57	-	(305.009,12)	13.652.572,45
Accumulated amortization	(Euros)							
	Balances at 31-12-2023	Endowments 2024	Low 2024	Regularisation 2024	Balances at 31-12-2024			
• Constructions	142.413,87	162.595,25	-	-	305.009,12			

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Real Estate Investments - 2023

Description	(Euros)					Deterioration accumulated	Amortization accumulated to the	Net Worth accountant at the
	Balances at 31-12-2022	High 2023	Low 2023	Transfers 2023	Balances at 31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023
• Land and natural assets	3.357.238,22	1.563.753,51	(433.670,24)	-	4.487.321,49	-	-	4.487.321,49
• Constructions	5.858.906,36	2.039.098,58	(749.301,03)	-	7.148.703,91	-	(142.413,87)	7.006.290,04
	<u>9.216.144,58</u>	<u>3.602.852,09</u>	<u>(1.182.971,27)</u>	<u>-</u>	<u>11.636.025,40</u>	<u>-</u>	<u>(142.413,87)</u>	<u>11.493.611,53</u>

Accumulated amortization	(Euros)				
	Balances at 31-12-2022	Endowments 2023	Low 2023	Regularisation 2023	Balances at 31-12-2023
• Constructions	<u>66.999,66</u>	<u>75.414,21</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>142.413,87</u>

The Company's real estate investments as of December 31, 2024 are made up of a total of 10 real estate assets; an office building, 6 residential properties, a tourist property, a commercial premises and a hostel. The real estate assets are located in the Community of Madrid and Catalonia. Below is a brief description of the real estate investment developments that the Company has at the end of the 2024 financial year:

Description of the properties:

– **Properties at Calle Alcalá, 18.**

Two residential properties located at Calle Alcalá nº 18 in Madrid. The joint net book value amounts to €2,545,477.32 as of December 31, 2024 (€2,519,732.69 as of December 31, 2023). The fair value of both properties as of December 31, 2024 has been calculated based on the valuation carried out by the independent expert, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., and amounts to 4,490,000.00 euros.

– **Building in Calle San Enrique, 20.**

Building located at 20 San Enrique Street in Madrid. The building consists of a total of 8 apartments and a commercial-office premises. The net book value amounts to €1,744,295.85 as of December 31, 2024 (€1,722,630.08 as of December 31, 2023). The fair value of the building as of December 31, 2024 has been calculated based on the valuation carried out by the independent expert, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., and amounts to 2,710,000.00 euros.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

- Building in Calle San Enrique, 14.

1st and 2nd floors of the building located at 14 San Enrique Street, Madrid. The building has a residential apartment license and short distance apartments. The net book value amounts to €2,500,811.15 as of December 31, 2024 (€2,178,277.18 as of December 31, 2023). The fair value of the building as of December 31, 2024 has been calculated based on the valuation carried out by the independent expert, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., and amounts to 4,250,000.00 euros.

- Building in Carrer de la Presó, 15.

Building located at 15 Presó Street in Reus (Tarragona). Building with a residential apartment license consisting of a total of 4 floors and a commercial (retail) premises. The net book value amounts to €732,369.46 as of December 31, 2024 (€707,866.11 as of December 31, 2023). The fair value of the building as of December 31, 2024 has been calculated based on the valuation carried out by the independent expert, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., and amounts to 1,040,000.00 euros.

- Real Estate Calle Cruzada, 1.

Hostel on Calle Cruzada nº 1 in Madrid. The net book value amounts to €1,284,364.54 as of December 31, 2024 (€1,295,298.06 as of December 31, 2023). The fair value of the building as of December 31, 2024 has been calculated based on the valuation carried out by the independent expert, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., and amounts to 1,450,000.00 euros.

- Istúriz Street Building, 8.

Building located at Calle Isturiz nº 8 in Madrid (Madrid). Building consists of 3 residential apartments and 4 short stay apartments. The net book value amounts to €1,497,435.07 as of December 31, 2024 (€1,494,587.14 as of December 31, 2023). The fair value of the building as of December 31, 2024 has been calculated based on the valuation carried out by the independent expert, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., and amounts to 1,900,000.00 euros.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

- Inmuebles Plaza matute, 5.

Commercial "Retail" premises located in Plaza Matute nº 5 in Madrid. The net book value amounts to €710,830.50 as of December 31, 2024 (€717,474.59 as of December 31, 2023). The fair value of the building as of December 31, 2024 has been calculated based on the valuation carried out by the independent expert, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., and amounts to 1,060,000.00 euros.

- Building at 33 Antonio Vicent Street.

It corresponds to a plot of land to be built, which is located at Calle Antonio Vicent nº 33 in Madrid. The net book value amounts to €549,091.38 as of December 31, 2024 (€517,601.38 as of December 31, 2023). The fair value of the plot as of December 31, 2024 has been calculated based on the valuation carried out by the independent expert, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., and amounts to 949,396.71 euros.

- Properties Calle Palencia, 1.

Apartment (Penthouse) located on Calle Palencia nº 1 in Madrid. The net book value amounts to €259,148.15 as of December 31, 2024 (€376,144.30 as of December 31, 2023). The fair value of the building as of December 31, 2024 has been calculated based on the valuation carried out by the independent expert, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., and amounts to 420,000.00 euros.

- Building at 71 Cedros Street.

It corresponds to a plot of land to be built, which is located at Calle Cedros nº 71 in Madrid. The net book value amounts to 1,828,749.03 euros as of December 31, 2024. The fair value of the plot as of December 31, 2024 has been calculated based on the valuation carried out by the independent expert, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., and amounts to 2,180,000.00 euros.

The total value of the registrations in the 2024 financial year in real estate investments has amounted to 2,321,556.17 euros, and corresponds mainly to the acquisition of the property located at Calle Cedros nº 71 in Madrid and the different improvement works carried out in the different properties owned by the Company.

The registrations for the 2023 financial year amounted to 3,602,852.09.09 euros and corresponded mainly to the acquisition of the properties located at Calle San Enrique 14 and Antonio Vicent 31-33 in Madrid, the rest of the registrations corresponded to the improvement works carried out in the various properties owned by the Company.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Article 9 of Law 11/2009, of 26 October, establishes that non-compliance with the requirement of permanence established in section 3 of article 3 of said law will imply, in the case of real estate, the taxation of all the income generated by said real estate in all tax periods in which this special tax regime would have been applicable. in accordance with the general corporate income tax regime and rate.

During the 2024 financial year, there have been no declines in real estate investments.

During the 2023 financial year, there were disposals of real estate investments worth 1,182,971.27 euros, which did not meet the maintenance requirements established in Law 11/2009 of 26 October, and whose result associated with these investments, therefore, cannot benefit from the special tax regime established in said law.

The charge to the abbreviated profit and loss account for the 2024 financial year as an allocation to the amortization of real estate investments has amounted to 162,595.25 euros (75,414.21 euros in the previous year).

For the calculation of depreciation, the straight-line method is used based on the estimated useful life years for them. Currently, all real estate investments correspond to land and buildings intended for leasing. The amortization of the constructions of real estate investments is carried out linearly over a period of 50 years.

At the end of the 2024 and 2023 financial years, there are real estate investments that constitute mortgage guarantees for loans formalised on them (see 9).

As of December 31, 2023, the Company had purchase commitments by means of a penitential deposit contract for an amount of 100,000.00 euros for the acquisition of a property, and must execute this option before May 22, 2024. These deposits were recorded under the heading "*Short-term financial investments*". In the current financial year 2024, the Company has exercised this option and has formalised the acquisition of said property located at Calle Cedros, nº 71.

As of December 31, 2024, the Company has commissioned an independent expert (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.) to value all the properties that make up the heading "*Real estate investments*". The method used by the independent expert for the valuation of the properties has been carried out in accordance with the RICS Standards of Valuation and Evaluation ("*Red Book*"), in force since January 2022. The valuation carried out by the independent expert as of December 31, 2024 amounts to a total of 20,449,396.71 euros, which represents a capital gain of 6,796,824.26 euros as of that date.

As of December 31, 2024 and 2023, the Company does not have fully amortized assets in use. The Company periodically determines the fair value of real estate investment items so that, at

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

the end of each period, the fair value reflects the market conditions of the real estate assets. Ratings are determined by reference to ratings made by independent experts.

A cash flow discount analysis has been carried out for each unit to be valued, taking into account whether they are leased or not, as well as the expected marketing period for each of them. From these parameters, the investment horizon of each individual cash flow discount is established.

As for rent increases, it has been decided to take into account the CPI implicitly in the discount rate, so both expected income and expenditure have been considered in constant currency.

The cash flow discount method is based on the prediction of the probable net income generated by the assets during a given period of time, considering the residual value of the assets at the end of that period. Cash flows are discounted at an internal rate of return to arrive at net present value (NPV). This internal rate of return is adjusted to reflect the risk associated with the investment and the assumptions adopted.

In addition, the dynamic residual valuation method has been used to determine the current value of the land that can be built on. This method calculates the value of the land as the difference between the present value of the expected future income once the property is completed and ready for sale, and the present value of the costs and expenses associated with the development, including urbanization, construction and necessary licenses. To do this, the value of the completed building is estimated, cash flows are projected considering the dates and deadlines of construction and sale, and these flows are updated using a rate that combines the risk-free rate plus a risk premium.

To determine the discount rate of each unit, they have been classified into homogeneous groups, in accordance with the estimated risk profile. The internal rate of return for discounting cash flows obtained is between 5.75% and 8.25% for built properties. For properties pending construction, a discount rate between 12.5% and 15% is used.

The methodology used to determine the terminal value for each unit has been the cash flow method, obtaining the current sales price.

The key variables are, therefore, net income, the approximation of the residual value and the internal rate of return.

Insurance policy.

The Company's policy is to formalize insurance policies to cover the possible risks to which the various elements of real estate investments are subject. The management reviews annually, or when circumstances make it necessary, the coverage and risks covered and agrees on the

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

amounts that should reasonably be covered for the following year.

Nota 7. Leases

Operating leases (as a lessor).

The Company, as lessor, has leased properties registered as real estate investments. These leases have generated income in the 2024 financial year in favour of the Company amounting to 857,943.84 euros (397,631.91 euros in the 2023 financial year).

At the end of the 2024 financial years, the Company had contracted with the tenants of its properties non-cancellable lease quotas enforceable under the current contracts in force, without taking into account the impact of common expenses, future increases by CPI, or future updates of contractually agreed rents for a total of:

	<u>(Euros)</u>
	<u>31/12/2024</u>
Up to one year	369.375,40
Between one and five years	533.101,51
More than five years	<u>47.595,00</u>
	<u>950.071,91</u>

The community fees, as well as the property tax, are borne by the landlord. During the 2024 financial year, these expenses amounted to 41,730.51 euros and are recorded under the heading "Other operating expenses" of the abbreviated profit and loss account (27,051.74 euros in the previous year).

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Nota 8. Financial assets

8.1 Financial assets.

The Company recognises as financial assets any asset that is an equity instrument of another company or involves a contractual right to receive cash or other financial assets, or to exchange financial assets or liabilities with third parties on potentially favourable terms.

Financial assets by category. The breakdown of financial assets by category as of December 31, 2024 and 2023 is as follows:

- a) **Non-current financial assets by category.** The non-current financial assets by class and category, as of December 31, 2024 and 2023, are as follows:

Current financial assets by category		
Description	(Euros)	
	31-12-2024	31-12-2023
	Credits, derivatives and Others	Credits, derivatives and Others
• Financial assets at amortized cost	3.592.721,78	2.634.966,86

Financial assets at amortized cost classified under the heading "*Receivables, derivatives and others*" of non-current assets are broken down in the abbreviated balance sheet as follows:

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Credits, derivatives and other non-current

	(Euros)	
	31-12-2024	31-12-2023
• Loans, group companies and associates (Note 12)	3.529.013,99	2.628.839,86
• Long-term bonds	63.707,79	6.127,00
	<u>3.592.721,78</u>	<u>2.634.966,86</u>

During the 2024 financial year, an impairment of long-term loans with the subsidiary Genesis Asunción Castell, S.L.U. amounting to 73,328.79 euros (565,351.34 euros in the 2023 financial year) has been recognized.

Long-term bonds are recorded at their nominal value, since the effect of their updating is not significant.

b) Current financial assets by category. The current financial assets by class and category as of December 31, 2024 and 2023 are as follows:

Current financial assets by category

	(Euros)	
	31-12-2024	31-12-2023
Description	Credits, derivatives and Others	Credits, derivatives and Others
• Financial assets at amortized cost	39.000,28	390.345,09

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

The breakdown of credits, derivatives and other current assets is detailed as follows:

Credits, derivatives and other currents		
	(Euros)	
	31-12-2024	31-12-2023
• Clients	7.646,00	14.906,00
• Customers, group companies and associates (Note 12)	-	242.000,00
• Short-term bonds	-	100.000,00
• Credits to other related parties (Note 12.1)	15.437,00	-
• Other debtors	15.917,28	33.439,09
	<u>39.000,28</u>	<u>390.345,09</u>

- c) **Cash and other cash equivalents.** As of December 31, 2024, cash and cash equivalents amounted to €53,846.65 (€169,024.08 in the year ended December 31, 2023).

Cash and other equivalent liquid assets correspond to balances in current accounts held by the Company and which are freely available.

- d) **Investments in the equity of group companies, joint ventures and associates.** The movement of financial investments in the assets of group companies, joint ventures and long-term associates in 2024 and 2023 was as follows:

Long-term investments in group companies and associates							
	(Euros)						
	Balances at 31-12-2022	High 2023	Low 2023	Balances at 31-12-2023	High 2024	Low 2024	Balances at 31-12-2024
Cost	15.000,00	-	(1.470,00)	13.530,00	-	-	13.530,00
Deterioration	-	(3.000,00)	-	(3.000,00)	-	-	(3.000,00)
	<u>15.000,00</u>	<u>(3.000,00)</u>	<u>(1.470,00)</u>	<u>10.530,00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.530,00</u>

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

The most relevant information on the equity participation of group companies and associates as of December 31, 2024 and 2023 is detailed below:

2024 financial year.

		(Euros)														
Title / Activity	Address	Audited company	Listed company	% of Participation		Financial statement data as of 31-12-2024						(Impairment) Application of the year	Provision for impairment	Carrying value of the investment	Closing price	
				Direct	Direct and indirect	Capital	Retained earnings	Other items in the net worth	Result	Result of operation	Net worth					Cost
Group Companies																
Genesis Renovación D45, S.L. Purchase and sale of real estate, brokerage, urban development and construction, and its exploitation in any form.	Madrid	No	No	51,33%	51,33%	3.000,00	5.389,34	(83.657,83)	148.725,68	(24.310,00)	73.457,19	1.530,00	-	-	1.530,00	-
Genesis Emperatriz Isabel 4, S.L. Purchase and sale of real estate, brokerage, urban development and construction, and its exploitation in any form.	Madrid	No	No	100,00%	100,00%	3.000,00	31.745,27	(657.932,31)	225.260,12	255.181,96	(397.926,92)	3.000,00	-	-	3.000,00	-
Genesis Antonio Vicent, S.L. Purchase and sale of real estate, brokerage, urban development and construction, and its exploitation in any form.	Madrid	No	No	100,00%	100,00%	3.000,00	-	(177.573,55)	(34.796,30)	(9.004,40)	(209.369,85)	3.000,00	-	-	3.000,00	-
Genesis Asunción Castell, S.L. Purchase and sale of real estate, brokerage, urban development and construction, and its exploitation in any form.	Madrid	No	No	100,00%	100,00%	3.000,00	-	(1.150.248,41)	(79.092,71)	96.199,65	(1.226.341,12)	3.000,00	-	(3.000,00)	-	-
Genesis La Coruña 21, S.L. Purchase and sale of real estate, brokerage, urban development and construction, and its exploitation in any form.	Madrid	No	No	100,00%	100,00%	3.000,00	-	(492.721,27)	(208.659,29)	(8.086,69)	(698.380,56)	3.000,00	-	-	3.000,00	-
												13.530,00	-	(3.000,00)	10.530,00	

2023 financial year.

		(Euros)														Closing price
		Financial statement data as of 31-12-2023										(Impairment) Application of the year	Provision for impairment	Carrying value of the investment		
Title / Activity	Address	Audited company	Listed company	% of Participation Direct	Direct and indirect	Capital	Retained earnings	Other items in the net worth	Result	Result of operation	Net worth				Cost	
Group Companies																
Genesis Renovación D45, S.L. Purchase and sale of real estate, brokerage, urban development and construction, and its exploitation in any form.	Madrid	No	No	51,33%	51,33%	3,000.00	5,389.34	(125,672.07)	58,710.84	322,237.25	(58,571.89)	1,530.00	-	-	1,530.00	-
Genesis Emperatriz Isabel 4, S.L. Purchase and sale of real estate, brokerage, urban development and construction, and its exploitation in any form.	Madrid	No	No	100,00%	100,00%	3,000.00	31,745.27	(405,424.24)	(221,484.29)	(97,285.27)	(592,163.26)	3,000.00	-	-	3,000.00	-
Genesis Antonio Vicent, S.L. Purchase and sale of real estate, brokerage, urban development and construction, and its exploitation in any form.	Madrid	No	No	100,00%	100,00%	3,000.00	-	(173,344.59)	(4,228.96)	(4,228.96)	(174,573.55)	3,000.00	-	-	3,000.00	-
Genesis Asunción Castell, S.L. Purchase and sale of real estate, brokerage, urban development and construction, and its exploitation in any form.	Madrid	No	No	100,00%	100,00%	3,000.00	-	(641,623.56)	(463,875.61)	(111,645.70)	(1,102,499.17)	3,000.00	(3,000.00)	-	-	-
Genesis La Coruña 21, S.L. Purchase and sale of real estate, brokerage, urban development and construction, and its exploitation in any form.	Madrid	No	No	100,00%	100,00%	3,000.00	-	(335,548.91)	(161,408.68)	(114,154.80)	(493,957.59)	3,000.00	-	-	3,000.00	-
												13,530.00	(3,000.00)	-	10,530.00	

In order to determine that there is no impairment on the shares in Group companies, the proportional part of the equity of the investee companies, corrected for the tacit capital gains existing at the valuation date, has been considered as the best evidence of the recoverable amount. The valuation method generally applied by the Company to determine tacit capital gains is the determination of fair value, either by means of studies prepared by the Management itself or, on occasions, supported by valuations by

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

independent experts for the assets of each of the companies in the Group. These tacit capital gains, based on the fair value of the assets of the investees, have been sufficient to support the carrying value of the investees. In the current financial year, the subsidiaries have commissioned an independent expert (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.) to value all the real estate as of December 31, 2024.

As of December 31, 2024, the Company has not made an impairment provision on investments in the equity of group companies, as the recoverable value is higher than their net book value.

During the year ended December 31, 2023, the Company recorded an impairment in the stake in the company Genesis Asunción Castell, S.L. amounting to €3,000.00.

Nota 9. Financial liabilities

9.1. Financial liabilities.

The Company recognises as financial liabilities any liability that is an equity instrument of another company or involves a contractual obligation to return cash or other financial assets, or to exchange financial assets or liabilities with third parties on potentially favourable terms.

Financial liabilities by category. The breakdown of financial liabilities by category as of December 31, 2024 and 2023 is detailed below.

Financial liabilities								
(Euros)								
Description	31-12-2024				31-12-2023			
	Non-ordinary		Currents		Non-ordinary		Currents	
	Debt	Credits	Debt	Credits	Debt	Credits	Debt	Credits
	with entities	Derivatives	with entities	Derivatives	with entities	Derivatives	with entities	Derivatives
	Credit	and others	Credit	and others	Credit	and others	Credit	and others
• Financial liabilities at amortized cost	6.900.663,08	7.022.347,44	1.071.415,66	985.307,79	5.435.694,62	7.338.461,57	280.438,69	164.398,09

a) Debts with credit institutions.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

As of December 31, 2024 and 2023, debts with credit institutions correspond to nine mortgage loans and one credit policy granted by the ICO.

Mortgage loans are secured by certain properties of the Company. The Company's properties that are guaranteeing the mortgage loans are detailed in the following table:

Mortgage loans										
Financial institution	Date granted	Initial date	Expiration Date	Annual interest	Deficiency	Initial capital	Long Term	Short Term	Interests	Mortgage guarantee
- Banco Sabadell	12/07/2022	31/08/2018	31/08/2033	2,55%	-	864.000,00	477.907,36	56.407,58	14.387,53	Piso 5, Puerta A, calle Alcalá núm. 18, Madrid
- Banco Sabadell	16/04/2021	16/04/2021	30/04/2037	2,45%	-	975.000,00	76.151,60	8.460,38	2.138,12	Edificio en calle Empordà 34, Barcelona
- Liberbank	21/01/2022	20/02/2022	20/01/2037	2,25%	-	625.000,00	481.553,54	38.036,77	12.344,70	Hostal, calle de la Cruzada núm. 1, Madrid
- CaixaBank	29/09/2022	29/09/2022	01/10/2037	3,5% 1st year, then Euribor +1%.	1 month	345.000,00	288.323,99	19.507,60	15.788,04	Local comercial, plaza Matute núm. 5, Madrid
- BBVA	29/12/2023	29/12/2023	29/11/2035	6,12%	-	350.000,00	303.508,44	24.036,42	19.928,75	Edificio en calle Antonio Vicent núm. 33, Madrid
- Laboral Kutxa	26/12/2023	26/12/2023	26/12/2035	5,6% 1st year, then Euribor +1,8%.	6 months	1.380.000,00	1.155.195,39	136.379,95	77.378,41	Edificio en calle San Enrique núm. 14, Madrid
- Banco Sabadell	24/07/2024	31/08/2024	31/07/2044	4,80%	-	760.000,00	723.954,30	26.507,14	15.117,69	Edificio en calle Cedros núm. 71, Madrid
- Singular Bank	19/09/2024	30/09/2024	31/08/2039	4,65%	-	1.702.000,00	1.576.630,05	106.444,78	16.087,52	Casa en calle de Istruz núm. 8, Madrid.
- ISTRÁ Prifact Limited	15/12/2022	30/12/2022	24/07/2026	6,25% + Euribor	-	3.800.000,00	1.817.438,42	603.021,04	231.390,97	Casa en calle de Istruz núm. 8, Madrid.
						10.801.000,00	6.900.663,08	1.018.801,67	404.561,73	

In addition, the Company has granted an ICO credit policy, on April 18, 2020, for a maximum amount of 86,706.84 euros. The maturity of this is April 30, 2025 and accrues an interest rate of 2.5%. As of December 31, 2024, the Company has drawn down the amount of €7,567.34, which is recorded in the short term (€29,888.97 in the previous year, of which €12,533.26 was recorded as long-term liabilities and the rest, i.e. €17,355.71, as short-term liabilities).

The item "*Short-term debts with credit institutions*" includes accrued and unpaid interest amounting to €45,046.65, 0 being for the previous year.

The long-term maturities of all mortgage loans and credit policy are as follows:

Classification by maturities of long-term debts for the 2024 financial year						
Long-term debts	(Euros)					Total
	2026	2027	2028	2029	2030 and Following	
Debts with credit institutions	2.189.780,69	382.351,78	392.660,90	403.373,01	3.532.496,70	6.900.663,08

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Classification by maturities of long-term debts for the 2023 financial year

Long-term debts	(Euros)					Total
	2025	2026	2027	2028	2029 and Following	
Debts with credit institutions	821.278,34	2.043.602,98	234.382,99	242.925,64	2.093.504,67	5.435.694,62

b) Derivative and other credits

Long-term "*Derivative and other receivables*" mainly correspond to long-term debts to third parties amounting to €6,866,604.36 (€5,696,421.29 for the previous year), other long-term debts to other related parties amounting to €55,000.00 (€150,000.00 for the previous year), and long-term debts to group companies and associates amounting to €1,410,702.23 at the end of 2023 (see note 13).

The rest of the balance, amounting to 100,743.08 euros, corresponds to deposits and deposits received from tenants and tenants (81,338.05 euros at the end of the previous year).

The short-term "*Derivative and other receivables*" as of December 31, 2024 and 2023 are detailed below:

	(Euros)	
	31-12-2024	31-12-2023
Suppliers	25.930,88	17.207,51
Miscellaneous creditors	102.300,61	146.690,58
Personnel	8.364,15	500,00
Checking account with partners	153.672,24	-
Debts with Group companies (Note 12)	417.982,97	-
Other financial liabilities	277.056,94	-
	<u>985.307,79</u>	<u>164.398,09</u>

The breakdown of long-term debts amounting to 6,866,604.36 euros is as follows:

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Type of operation	Property	Date of incorporation	Expiration date	Type of interest	Amount available
Participative	Inmuebles de la calle Alcalá, 18	21/08/2024	02/09/2026	8%	50.000,00
Participative	Inmuebles de la calle Alcalá, 18	07/11/2024	02/09/2026	8%	106.450,00
					156.450,00
Participative	Edificio calle Palencia, 1	09/06/2025	27/06/2028	6%	150.355,00
					150.355,00
Loan	Edificio calle Isturiz, 8	06/01/2026	13/07/2024	9%	83.904,23
Loan	Edificio calle Isturiz, 8	27/01/2026	28/07/2024	9%	69.311,01
Loan	Edificio calle Isturiz, 8	10/02/2026	14/08/2024	9%	54.789,04
Loan	Edificio calle Isturiz, 8	21/03/2026	24/03/2025	11%	70.565,65
Loan	Edificio calle Isturiz, 8	23/03/2026	22/03/2029	9%	101.591,60
Loan	Edificio calle Isturiz, 8	23/05/2026	23/05/2029	9%	83.754,43
Loan	Edificio calle Isturiz, 8	23/02/2026	27/12/2028	8%	109.914,50
Loan	Edificio calle Isturiz, 8	30/12/2025	27/12/2028	8%	141.459,54
Loan	Edificio calle Isturiz, 8	30/12/2025	27/12/2028	8%	481.641,91
					1.196.931,92
Loan	Inmuebles Calle Cruzada, 1	25/08/2026	26/02/2029	9%	151.451,59
Loan	Inmuebles Calle Cruzada, 1	31/08/2026	02/03/2029	9%	59.590,24
Loan	Inmuebles Calle Cruzada, 1	26/08/2026	21/03/2029	9%	72.821,14
Loan	Inmuebles Calle Cruzada, 1	30/08/2026	09/03/2029	9%	86.852,90
Loan	Inmuebles Calle Cruzada, 1	06/09/2026	06/03/2029	9%	72.821,14
Loan	Inmuebles Calle Cruzada, 1	30/08/2026	12/06/2029	9%	100.000,00
Loan	Inmuebles Calle Cruzada, 1	06/09/2026	06/03/2029	9%	50.000,00
Loan	Inmuebles Calle Cruzada, 1	10/11/2026	27/06/2028	9%	100.000,00
Loan	Inmuebles Calle Cruzada, 1	16/11/2027	07/08/2028	9%	39.000,00
					732.537,00
Loan	Edificio en calle San Enrique, 14	03/05/2027	01/05/2030	9%	50.000,00
Loan	Edificio en calle San Enrique, 14	10/05/2027	01/05/2030	9%	50.000,00
Loan	Edificio en calle San Enrique, 14	03/05/2027	01/05/2030	9%	50.000,00
Loan	Edificio en calle San Enrique, 14	10/05/2027	01/05/2030	9%	50.000,00
Loan	Edificio en calle San Enrique, 14	08/05/2027	01/05/2030	9%	147.718,29
Loan	Edificio en calle San Enrique, 14	05/05/2027	01/05/2030	9%	57.073,63
Loan	Edificio en calle San Enrique, 14	05/05/2027	01/05/2030	9%	56.981,16
Loan	Edificio en calle San Enrique, 14	01/05/2027	01/05/2030	9%	56.934,93
Loan	Edificio en calle San Enrique, 14	17/05/2027	01/05/2030	9%	56.703,77
Loan	Edificio en calle San Enrique, 14	05/05/2027	14/05/2030	9%	50.000,00
Loan	Edificio en calle San Enrique, 14	22/06/2027	26/06/2030	9%	125.695,23
Loan	Edificio en calle San Enrique, 14	10/05/2027	16/05/2030	9%	50.000,00
Loan	Edificio en calle San Enrique, 14	24/05/2027	30/05/2030	9%	57.516,52
Loan	Edificio en calle San Enrique, 14	20/06/2027	05/07/2030	9%	49.282,00
Loan	Edificio en calle San Enrique, 14	20/06/2027	20/12/2030	9%	50.197,38
Loan	Edificio en calle San Enrique, 14	14/06/2027	26/06/2030	9%	58.315,89
Loan	Edificio en calle San Enrique, 14	03/11/2027	03/05/2031	9%	49.644,00
Loan	Edificio en calle San Enrique, 14	28/11/2027	26/05/2028	9%	257.790,00

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Type of operation	Property	Date of incorporation	Expiration date	Type of interest	Amount available
Loan	Edificio en calle Cedros, 71	01/02/2028	05/07/2028	10%	165.000,00
Participative	Edificio en calle Cedros, 71	31/01/2024	31/01/2027	6%	339.773,90
Participative	Edificio en calle Cedros, 71	23/07/2028	23/07/2031	6%	99.892,00
Participative	Edificio en calle Cedros, 71	08/07/2028	08/07/2031	6%	146.710,39
Participative	Edificio en calle Cedros, 71	02/11/2028	02/11/2031	6%	89.236,75
					840.613,04
Loan	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	12/07/2027	13/07/2030	9%	49.793,54
Loan	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	07/07/2027	13/07/2030	9%	49.186,30
Loan	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	10/07/2027	16/07/2030	9%	99.863,60
Loan	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	17/07/2027	21/07/2030	9%	98.246,00
Loan	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	21/07/2027	14/08/2030	9%	85.088,00
Loan	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	21/07/2027	15/08/2030	9%	49.825,00
Loan	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	03/08/2027	15/08/2030	9%	92.188,24
Loan	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	29/08/2027	12/09/2030	9%	50.357,41
Loan	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	28/08/2027	28/08/2030	9%	67.784,89
Loan	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	04/09/2027	04/09/2030	9%	49.841,96
Loan	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	23/05/2028	23/05/2031	9%	49.664,89
Loan	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	06/12/2027	01/05/2030	9%	50.486,12
Loan	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	26/06/2028	26/06/2031	9%	63.396,32
Loan	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	01/07/2028	25/04/2028	9%	50.000,00
Loan	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	14/08/2028	14/08/2031	9%	73.236,11
Loan	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	16/09/2028	16/09/2031	9%	99.070,44
Loan	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	16/09/2028	16/09/2031	9%	68.487,20
Loan	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	23/09/2028	23/09/2031	9%	200.000,00
Loan	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	26/09/2028	26/09/2031	9%	76.775,43
Participative	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	02/05/2027	07/08/2028	0%	455.000,00
					1.878.291,45
Total debts with third parties					6.866.604,36

9.2. Information on the nature and level of risk from financial instruments.

The Company's activities are exposed to various financial risks: credit, liquidity, exchange rate and tax risk. Management tries to minimise the aforementioned risks, seeking a balance between the possibility of minimising them and the cost derived from possible actions to do so.

- a) **Credit risk.** The credit risk is considered by the Company 's Board of Directors to be low, since the tenants are of reasonable credit quality and ratified by the fact that the rents are usually collected monthly in advance and the rest of the expenses to be distributed to the tenants are not usually older than three months. In addition, the Company covers this risk through additional deposits and deposits that are requested from its tenants. The Company considers that it does not have significant concentrations of credit risk, this being understood as the impact that the possible uncollectibility of the balances of accounts receivable may have on the abbreviated income statements.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

- b) Liquidity risk.** Prudent liquidity risk management involves maintaining sufficient cash and marketable securities or the availability of access to financing.

The Company has 9 mortgage loans, a line of credit granted by the ICO and various loans with third parties for a total amount of 14,821,888.70 euros as of December 31, 2024, cash at the end of the year amounting to 53.586.01 euros, and a negative working capital of 1,892.251.39 euros. However, the Company owns real estate assets that could be subject to additional financing if necessary.

As of that date, these assets generate unrealized capital gains estimated at €6,796,824.26, which provides a reasonable margin for financial manoeuvre to meet its short-term obligations and strengthen its liquidity, if necessary.

- c) Exchange rate risk.** Exchange rate risk is affected by the evolution of currency exchanges, at the time when transactions must be carried out in currencies other than the euro. When the operations are of significant amounts, the mechanism that is attempted is to ensure the operations to be carried out.

The Company does not have significant concentrations of foreign currency transactions in either the current or previous financial year, so this risk is not significant.

- d) Tax risk.** As mentioned in note 1, the Company took advantage of the special tax regime for Listed Real Estate Investment Companies (SOCIMI) on 26 September 2023. In the event of non-compliance with any of the conditions detailed in note 1, the Company would be taxed under the general regime as long as it did not correct said deficiency in the year following the non-compliance. The Board of Directors reviews the Company's compliance with the requirements established in the legislation in order to ensure the tax advantages established in the SOCIMI law.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Nota 10. Equity

Subscribed capital.

At the end of the financial year ended December 31, 2024, the subscribed capital amounted to 3,267,677.00 nominal euros and is made up of 3,267,677 registered shares of 1 euro each, fully subscribed and paid up, and of a single class.

The shares are individual, each share gives the right to the aliquot part of the subscribed capital that it comprises, confers on its legitimate holder the status of shareholder and attributes to him the rights listed in article 93 of the Capital Companies Act.

Shares in the capital.

On 29 June 2016, the Parent Company was incorporated with a share capital of 3,000 euros, divided into 3,000 shares with a nominal value of one euro each, fully subscribed and paid up in cash by the shareholders.

On 26 October 2016, two capital increases were agreed. The first, for an amount of 2,977 euros, was carried out through the issuance of 2,977 shares with a nominal value of one euro each, numbered from 3,001 to 5,977, fully subscribed and paid up after the shareholders renounced the pre-emptive subscription right. On the same date, a second capital increase of 400,000 euros was approved, through credit offsetting, with the issuance of 400,000 shares with a nominal value of one euro each, numbered from 5,978 to 405,977, fully subscribed and paid up.

On 21 September 2021, a capital increase of €819,200 was approved, through credit offsetting, with the corresponding issue of 819,200 shares with a nominal value of one euro each, numbered from 405,978 to 1,225,177, which were fully subscribed and paid up through said compensation.

On 7 September 2023, a capital increase of €1,140,376 was carried out, also through credit offsetting, with the issuance of 1,140,376 new shares with a nominal value of one euro each, numbered from 1,225,178 to 2,365,553, which were fully subscribed and paid up through this compensation.

As mentioned in note 1 of this abbreviated report, on December 22, 2023, the Extraordinary and Universal General Meeting of shareholders agreed to transform the Company from a limited company to a public limited company.

On 7 June 2024, two capital increases were approved. The first, for an amount of 530,000 euros, was made through monetary contributions, with the issue of 530,000 new shares with a nominal value of one euro each, numbered from 2,365,554 to 2,895,553. The second, for an amount of 372,124 euros, was carried out by offsetting credits, with the corresponding issue of 372,124

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

shares with a par value of one euro each, numbered from 2,895,554 to 3,267,677. Both extensions were fully subscribed and disbursed.

As of December 31, 2024, the shareholders of Genesis R.E.I.T SOCIMI, S.A. with a share capital stake of more than 10% were:

- Mr. Ariel Mazoz with 15.65%.
- Mr. Iian Arzooan with 15.65%.
- Genesis M.A. Entrepreneurship, L.T.D. with 68.70%.

As of December 31, 2023, the shareholders of Genesis R.E.I.T SOCIMI, S.A. with a share capital stake of more than 10% are:

- Mr. Ariel Mazoz with 21.62%.
- Mr. Iian Arzooan with 21.62%.
- Genesis M.A. Entrepreneurship, L.T.D. with 56.76%.

Reserves.

Its composition, as of December 31, 2024 and 2023, is as follows:

	(Euros)	
	31-12-2024	31-12-2023
Restricted Reservations		
Legal reserve	40.290,42	40.290,42
Freely available reservations		
Voluntary Reservations	39.666,03	39.666,03
	<u>79.956,45</u>	<u>79.956,45</u>

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Legal reserve.

According to the Capital Companies Act, the corporation must allocate an amount equal to 10% of the profit for the year to the legal reserve until it reaches 20% of the subscribed capital.

The legal reserve may be used to increase the capital in the part of its balance that exceeds 10% of the capital already increased. Except for the purpose mentioned above, and as long as it does not exceed 20% of the share capital, this reserve may only be used to offset losses provided that there are no other reserves available sufficient for this purpose.

In accordance with Law 11/2009, which regulates listed real estate investment companies (REITs), the legal reserve of companies that have opted for the application of the special tax regime established in this Law may not exceed 20% of the share capital. The articles of association of these companies may not establish any other reservation of an unavailable nature other than the above.

As of December 31, 2024, the amount of the legal reserve amounts to 40,290.42 euros, representing 1.23% of the subscribed capital.

As of December 31, 2024 and 2023, this reserve was not constituted.

Voluntary reservation.

The balance of this account as of December 31, 2024, of 39,666.03 euros (39,666.03 euros for the previous year), is freely available. However, dividends may not be distributed from these reserves as long as the net assets are, or as a result of the distribution turn out to be, less than the subscribed capital.

Dividends.

Due to its status as a REIT for tax purposes, the Company will be obliged to distribute to its shareholders in the form of dividends, once it complies with the corresponding commercial obligations, at least 80% of the net profit obtained in the year, in accordance with the provisions of Article 6 of Law 11/2009, of 26 October, which regulates Listed Real Estate Investment Companies (SOCIMI).

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Nota 11. Tax situation

11.1. Detail of balances with the Public Administrations. As of December 31, 2024 and 2023, the Company maintained the following balances with the Public Administrations:

<i>Debit balances</i>		(Euros)	
	Non-current	31-12-2024	31-12-2023
	Public Treasury debtor for VAT	11.031,65	54.677,60
<i>Credit Balances</i>		(Euros)	
	Stream	31-12-2024	31-12-2023
Other debts with the Public Administrations:			
-	Creditor Public Treasury for withholdings made	16.261,23	24.557,33
-	Social Security Bodies, Creditors	366,89	1.724,02
		16.628,12	26.281,35

11.2 Reconciliation of the result with the taxable base of the income tax. Corporate Income Tax for the year is calculated based on the accounting result, obtained by applying generally accepted accounting principles, which does not necessarily have to coincide with the tax result, understood as the taxable base of the aforementioned tax. The reconciliation of the accounting profit before tax corresponding to the years ended December 31, 2024 and 2023 with the expected taxable base of Corporation Tax is as follows:

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Year ended December 31, 2024.

	Profit and loss account			Income and expenses to assets		
	Increases	Decreases	Total	Increases	Decreases	Total
Balance of income and expenses for the year			(1.006.274,78)			(1.006.274,78)
Income tax	-	-	-	-	-	-
Permanent differences	-	-	-	-	-	-
Temporary differences	-	-	-	-	-	-
- Originating from exercise	-	-	-	-	-	-
- originating in previous years	-	-	-	-	-	-
Previous tax base			(1.006.274,8)			(1.006.274,78)
Capitalization Reserve	-	-	-			-
Offsetting of tax bases						
Negative from previous years			-			-
Taxable base (tax result)			(1.006.274,78)			(1.006.274,78)

Year ended December 31, 2023.

	Profit and loss account			Income and expenses to assets		
	Increases	Decreases	Total	Increases	Decreases	Total
Balance of income and expenses for the year			(893.343,76)			(893.343,76)
Income tax	-	-	-	-	-	-
Permanent differences	-	-	-	-	-	-
Temporary differences	-	-	-	-	-	-
- Originating from exercise	-	-	-	-	-	-
- originating in previous years	-	-	-	-	-	-
Previous tax base			(893.343,8)			(893.343,76)
Capitalization Reserve	-	-	-			-
Offsetting of tax bases						
Negative from previous years			-			-
Taxable base (tax result)			(893.343,76)			(893.343,76)

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

11.3 Other tax matters. There is no tax incentive pending application at the end of the year.

The exercises open to inspection comprise the last four exercises. Tax returns cannot be considered final until they are prescribed or accepted by the tax authorities and, regardless of whether tax law is subject to interpretation.

The Board of Directors considers that any additional tax liabilities that may become apparent as a result of a possible inspection will not have a significant effect on the annual accounts taken as a whole.

11.4 Information requirements derived from the status of SOCIMI, Law 11/2009.

- a) Reserves from years prior to the application of the tax regime established in Law 11/2009, amended by Law 16/2012, of 27 December.

Not applicable.

- b) Reserves for each year in which the tax regime established in said law has been applicable:

	Profits from income subject to the 0% rate tax	Profits from income subject to the tax rate of 19%	Profits from income subject to the general rate tax
Profit and loss for the year 2023	(1.006.274,78)	-	-
Profit for the year 2024	(893.343,76)	-	-

- c) Dividends distributed against profits for each year in which the tax regime established in this Law has been applicable:

	Date of agreement	Dividends from income subject to the general rate tax	Dividends from income subject to the rate of 18% (2009) and 19% (2010 to 2012)	Dividends from income subject to the 0% rate tax
-	-	-	-	-

- d) Dividends distributed from reserves:

As of December 31, 2024, the Company has not distributed dividends against reserves.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

- e) Date of agreement on the distribution of the dividends referred to in points c) and d) above:

See points c) and d).

- f) Date of acquisition of properties intended for lease that produce income under this special regime:

Real estate investments - 31.12.2024			
Typology	Property	Location	Date of acquisition
Property	Calle Alcalá, number 18	Madrid	11/07/2028
Property	Calle Cruzada, number 1	Madrid	20/01/2022
Property	Calle Istúriz, number 8	Madrid	02/12/2019
Property	Calle Palencia, number 1	Madrid	15/04/2021
Property	Calle San Enrique, number 20	Madrid	26/10/2016
Property	Calle De la Presó, number 15	Reus (Tarragona)	31/01/2017
Property	Calle San Enrique, number 14	Madrid	26/12/2023
Property	Calle Antonio Vicent, number 33	Madrid	29/11/2023
Property	Plaza Matute, number 5	Madrid	29/09/2022
Property	Calle Cedros, number 71	Madrid	24/07/2024

- g) Date of acquisition of the shares in the capital of entities referred to in paragraph 1 of Article 2 of this Law.

Not applicable.

- h) Identification of the asset that is computed within the 80 per cent referred to in paragraph 1 of Article 2 of this Law.

See point f).

- i) Reserves from years in which the special tax regime established in this Law has been applicable, which have been drawn down in the tax period, other than for distribution or to offset losses. The year from which these reserves come must be identified.

Not applicable.

Nota 12. Related Party Transactions

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

12.1 Transactions with group companies and associates.

The transactions carried out by the Company during the years ended December 31, 2024 and 2023 with group companies and associates were as follows:

Transactions carried out with group companies and associates 31-12-2024				
	Services		Interests	
	Provided	Received	Loaded	Subscribers
<u>Group companies</u>				
Genesis Renovación D45, S. L.	-	-	38.649,71	1.636,36
Genesis Empress Isabel 4, S.L.U.	-	-	-	29.791,05
Genesis Antonio Vicent, S.L.U.	-	-	-	37.698,75
Genesis Asunción Castell, S.L.U.	-	-	-	77.524,48
Genesis La Coruña 21, S.L.U.	-	-	-	12.845,20
Genesis Spain Israel	-	-	-	22.419,49
Genesis M.A. Entrepreneurship LTD.	-	-	8.783,25	-
<u>Other Related Parties</u>				
Guardian Homeland Security, S.A.	-	-	16.283,56	-
	-	-	63.716,52	181.915,33

Transactions carried out with group companies and associates 31-12-2023				

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

	Services		Interests	
	Provided	Received	Loaded	Subscribers
<u>Group companies</u>				
Genesis Renovación D45, S. L.	-	-	-	16.696,60
Genesis Empress Isabel 4, S.L.U.	70.000,00	-	-	31.023,78
Genesis Antonio Vicent, S.L.U.	-	-	-	34.796,31
Genesis Asunción Castell, S.L.U.	150.000,00	-	-	44.749,24
Genesis La Coruña 21, S.L.U.	-	-	(4.272,32)	-
Genesis Spain Israel	-	-	-	13.927,73
Genesis M.A. Entrepreneurship LTD.	-	-	-	-
<u>Other Related Parties</u>				
Guardian Homeland Security, S.A.	31.900,75	-	-	-
	<u>251.900,75</u>	<u>-</u>	<u>(4.272,32)</u>	<u>141.193,65</u>

The transactions that the Company carried out in 2023 with the group companies corresponded mainly to services provided for project management.

The balances with group companies and associates as of December 31, 2024 and 2023 derived from the transactions described above, are as follows:

Balances with group companies

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

	(Euros)				
	31-12-2024		31-12-2023		
					Trade balances
	Credits	Loans	Credits	Loans	Clients
<u>Group companies</u>	-				
Genesis Renovación D45, S. L.	265.423,06	(38.649,71)	16.696,60	(1.410.702,23)	-
Genesis Empress Isabella 4, S. LU.	652.033,42	-	748.820,32	-	-
Genesis Antonio Vicent, S.L.U.	755.278,75	-	711.080,00	-	-
Genesis Asunción Castell, S.L.U.	1.011.594,64	-	310.698,95	-	242.000,00
Genesis La Coruña 21, S.L.U.	262.180,11	-	15.796,81	-	-
Genesis Spain Israel	582.504,01	-	825.747,18	-	-
Genesis M.A. Entrepreneurship LTD.		(379.333,26)			
<u>Other Related Parties</u>	-				
Guardian Homeland Security, S.A.	-	(50.000,00)	-	(150.000,00)	-
Other Related Parties	-	(158.672,24)	-	-	-
	<u>3.529.013,99</u>	<u>(626.655,21)</u>	<u>2.628.839,86</u>	<u>(1.560.702,23)</u>	<u>242.000,00</u>

As of December 31, 2024, the Company has granted loans to group companies, associates and related parties for an amount of €3,529,013.99 (€2,628,839.86 as of December 31, 2023). The following is a breakdown of the loans granted by company:

- Genesis Renovación D45, S. L.

Credit granted and that as of December 31, 2024 the outstanding balance amounts to 265,423.06 euros (16,696.60 for the previous year), with an interest of Euribor plus a differential of 2% per annum and maturing on December 31, 2025. However, in addition to the above, the term will be tacitly extended for successive annual periods, unless there is an express denunciation by the lender made in a reliable manner at least one month before the initial maturity or its extensions. Both the principal and the interest will be paid when due.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

– Genesis Empress Isabel 4, S. L.U.

Credit granted and that as of December 31, 2024 the outstanding balance amounts to 652,033.42 euros (748,820.32 for the previous year), with an interest of Euribor plus a differential of 2% per annum and maturity on December 31, 2025. However, in addition to the above, the term will be tacitly extended for successive annual periods, unless there is an express denunciation by the lender made in a reliable manner at least one month before the initial maturity or its extensions. Both the principal and the interest will be paid when due.

– Genesis Antonio Vicent, S. L.U.

Credit granted and that as of December 31, 2024 the outstanding balance amounts to 755,278.75 euros (711,080.00 for the previous year), with an interest of Euribor plus a differential of 2% per annum and maturity on December 31, 2025. However, in addition to the above, the term will be tacitly extended for successive annual periods, unless there is an express denunciation by the lender made in a reliable manner at least one month before the initial maturity or its extensions. Both the principal and the interest will be paid when due.

– Genesis Asunción Castell, S.L.U.

Credit granted and that as of December 31, 2024 the outstanding balance amounts to 1,011,594.64 euros (310,698.95 for the previous year), with an interest of Euribor plus a differential of 2% per annum and maturity on December 31, 2025. However, in addition to the above, the term will be tacitly extended for successive annual periods, unless there is an express denunciation by the lender made in a reliable manner at least one month before the initial maturity or its extensions. Both the principal and the interest will be paid when due.

– Genesis La Coruña 21, S.L.U.

Credit granted and that as of December 31, 2024 the outstanding balance amounts to 262,180.11 euros (15,796.81 for the previous year), with an interest of Euribor plus a differential of 2% per annum and maturity on December 31, 2025. However, in addition to the above, the term will be tacitly extended for successive annual periods, unless there is an express denunciation by the lender made in a reliable manner at least one month before the initial maturity or its extensions. Both the principal and the interest will be paid when due.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

- Genesis Spain Israel Investments and Real Estate Entrepreneurship, L.T.D.

Credit granted and that as of December 31, 2024 the outstanding balance amounts to 582,504.01 euros (825,747.18 for the previous year). The loan was formalized in the 2023 financial year and does not have a predetermined maturity, with an interest rate of Euribor plus a differential of 2% per year and maturity on December 31, 2026.

On the other hand, as of December 31, 2024, there is a loan with the related company Guardian Homeland Security, S.A. for an amount of 50,000.00 euros (150,000.00 euros for the previous year). The credit was formalized in the 2023 fiscal year and has a maturity of years. This loan accrues an annual interest of Euribor plus a differential of 2%.

12.2 Transactions with the Board of Directors and members of senior management.

The salary accrued in the year ended December 31, 2024 by two of the members of the Company's Board of Directors amounts to 37,005.46 euros. For the 2023 financial year, the members of the Board of Directors did not receive any remuneration.

As of December 31, 2024, two of the members of the Board of Directors have a credit in favor of the Company in the amount of 158,672.24 euros. Which do not have a specific maturity or interest.

The members of the Company's Board of Directors have not entered into any obligation in relation to pensions or life insurance.

The Board of Directors or the persons related to them have not reported any situation of conflict, direct or indirect, that they may have with the Company, as established in Article 229 of the Capital Companies Act.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Nota 13. Income and expenses

Turnover

The breakdown of the heading "Net turnover" for the Company's financial years 2024 and 2023 is as follows:

	(Euros)	
	31-12-2024	31-12-2023
Rental Income	857.943,84	397.631,91
Provision of services	-	238.000,00
	<u>857.943,84</u>	<u>635.631,91</u>

All of the Company's sales and services have been made within the national territory.

Supplies

The item of supplies corresponds to the commissions for the management of the rentals of the properties owned by the Company.

Personnel costs

The composition of personnel costs is as follows:

	(Euros)	
	31-12-2024	31-12-2023
Wages and salaries	78.870,06	21.810,06
Social Security at the expense of the company	11.521,93	6.596,95
	<u>90.391,99</u>	<u>28.407,01</u>

Other operating expenses

The breakdown by item of this heading of the abbreviated profit and loss account for the years ended December 31, 2024 and 2023 is as follows:

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

	(Euros)	
	31-12-2024	31-12-2023
External services	514.689,96	272.795,16
Tributes	183.228,66	144.115,92
	<u>697.918,62</u>	<u>416.911,08</u>

Other results

The other results correspond mainly to the adjustment of balance sheet items, which both in the current year and in the previous year have been cancelled for an amount of 102,735.70 euros in 2024, and 97,278.33 euros in the previous year.

Nota 14. Environmental information

Given the activities to which the Company is engaged, it has no liabilities, expenses, assets, provisions or contingencies of an environmental nature that could be significant in relation to the Company's equity, financial condition or results. For this reason, specific breakdowns are not included in this report of the annual accounts with respect to information on environmental issues.

Nota 15. Other information

Staff.

Persons employed in the financial years ended December 31, 2024 and 2023. The average number of people employed in the course of the financial years ended 31 December 2024 and 2023 by professional categories and the distribution by sex and professional categories at the end of the financial year are as follows:

Template

Template as of 31-12-2024

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

Professional category	stocking	Men	Women	Total
Managers	2	1	1	2
Commercial	1	-	1	1

Professional category	Template stocking	Template as of 31-12-2023		
		Men	Women	Total
Commercial	1	1	-	1

There have been no people hired with a disability greater than or equal to 33% during the 2024 and 2023 financial years.

The Board of Directors of the Company as of December 31, 2024 is made up of two men and one woman.

Other business and agreements that do not appear elsewhere in the abbreviated report.

The Company has no agreements, of a different nature or purpose, that do not appear in the Summary Balance Sheet and on which the corresponding information has not been presented in any of the notes of this Abbreviated Report, whose possible financial impact is relevant and that are necessary to determine the Company's financial position.

Remuneration of auditors.

During the 2024 financial year, the fees related to the audit services provided by the auditor Crowe Auditores España, S.L.P., have been 22,000 euros

Nota 16. Subsequent events

From the closing date to the date of preparation of these abbreviated financial statements, no event has occurred that could significantly affect these abbreviated financial statements.

Nota 17. Information on the average payment period to suppliers. Third additional provision. "Duty of information" of Law 15/2010, of 5 July, amended by Law 18/2022, of 28 September.

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)



Abbreviated report for the 2024 financial year

In accordance with the provisions of the third additional provision "Duty of information" of Law 15/2010, of 5 July, and amended by the Resolution of 29 January 2016, of the Institute of Auditing of Accounts and by Law 18/2022 of 28 September, on the creation and growth of companies, on the information to be incorporated in the annual accounts in relation to the average period of payment to suppliers in commercial operations, the following is reported:

	31-12-2024	31-12-2023
	Days	
Average payment period to suppliers	80,70	69,35



Genesis R.E.I.T. Socimi, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

Board of Directors



Genesis R.E.I.T. Socimi, S.A.
(formerly Genesis Opportunities Madrid, S.L.)

Board of Directors

These abbreviated financial statements were prepared on 31 March 2025 by the Board of Directors of the Company.

Mr. Ariel Mazoz

Mr. Ilan Arzooan

Ms. Simona Levi