

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A. y Sociedades
Dependientes**

Informe de auditoría,
cuentas anuales consolidadas
e informe de gestión consolidado
a 31 de diciembre de 2025

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

A los accionistas de Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España (véase nota 2 de la memoria consolidada).

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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias (véanse notas 4.3 y 7 de la memoria consolidada)

El Grupo tiene clasificado en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance consolidado adjunto activos con un valor neto contable de 33.647 miles de euros que representa el 91,53 % del total activo consolidado. El Grupo, de acuerdo con la NIC 40, aplica al cierre de cada ejercicio el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (véase nota 4.3) y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 3.458 miles de euros (véase nota 7). El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se determina en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes, cuya metodología ha sido descrita en las notas 4.3 y 7 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Los valoradores asumen determinadas hipótesis que son relevantes, por lo que el grado de incertidumbre de estas en el cálculo del valor de mercado, así como el grado de las estimaciones en los métodos de valoración aplicados, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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 del experto, de su capacidad e independencia, mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Revisión de las valoraciones realizadas por el experto independiente durante el presente ejercicio:
 - Conversaciones en relación con las principales variables e hipótesis utilizadas en la valoración, y revisión de las valoraciones 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 inmobiliarios comprobación que los datos utilizados por el experto independiente coinciden con los datos registrales de los diferentes activos.
 - Análisis sobre la comparación de las valoraciones realizadas por el experto independiente y el valor neto contable de los activos inmobiliarios.
- Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales consolidadas cumple con los requerimientos de información del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo 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 citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener la evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante 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 Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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)

15 de junio de 2026



CLASE 8.ª



OP8885563

INVESTMENTS
Genesis

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

Cuentas anuales consolidadas correspondientes
al ejercicio anual terminado a 31 de
diciembre de 2025 elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de Información
Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión
Europea e informe de gestión consolidado



CLASE 8.ª



OP8885564

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes



Balance consolidado a cierre del ejercicio 2025

(Cifras expresadas en euros)

Activo			
	Notas de la memoria	31-12-2025	31-12-2024
A) Activo no corriente			
Inmovilizado material	6		
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		6.292,45	5.892,41
Inversiones inmobiliarias	7		
Terrenos y construcciones		19.464.566,33	15.495.700,00
Construcciones		14.182.433,67	13.730.300,00
		33.647.000,00	29.226.000,00
Inversiones financieras a largo plazo	9.1		
Créditos a terceros	16	2.414.716,51	988.093,35
Otros activos financieros		42.092,95	82.340,05
		2.456.809,46	1.070.433,40
		36.110.101,91	30.302.325,81
B) Activo corriente			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.1		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	16	9.875,67	177.509,21
Deudores varios		82.861,93	18.206,04
Otros deudores	13.1	300.913,96	149.937,77
		393.651,56	345.653,02
Inversiones financieras a corto plazo	9.1		
Créditos a terceros		75.933,47	15.437,00
Otros activos financieros	7	22.516,60	25.000,00
		98.450,07	40.437,00
Periodificaciones a corto plazo		-	69.566,82
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.1	157.322,21	65.318,78
		649.423,84	520.975,62
Total Activo (A+B)		36.759.525,75	30.823.301,43

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante de este balance consolidado correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

CLASE 8.^a

OP8885565

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes



Balance consolidado al cierre del ejercicio 2025

(Cifras expresadas en euros)

Patrimonio neto y pasivo

	Nota de la memoria	31-12-2025	31-12-2024
A) Patrimonio neto			
A-1) Fondos propios			
Capital	10	5.000.927,00	3.267.677,00
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	10		
Reservas no distribuibles		(837.627,20)	(731.704,87)
Resultados de ejercicios anteriores		<u>5.040.220,67</u>	<u>4.305.749,53</u>
		4.202.593,47	3.574.044,66
Reservas en sociedades consolidadas	10	3.231.001,48	2.029.604,90
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	10		
Pérdidas y ganancias consolidadas		2.991.043,28	1.891.635,13
(Pérdidas y ganancias socios externos)		<u>18.602,57</u>	<u>(45.516,33)</u>
		3.009.645,85	1.846.118,80
A-4) Socios externos	11	(9.719,42)	8.883,16
		<u>15.434.448,38</u>	<u>10.726.328,52</u>
B) Pasivo no corriente			
Deudas a largo plazo	9.2		
Deudas con entidades de crédito		5.831.685,14	7.340.404,49
Otros pasivos financieros		<u>9.068.743,53</u>	<u>10.352.295,82</u>
		14.900.428,67	17.692.700,31
		<u>14.900.428,67</u>	<u>17.692.700,31</u>
C) Pasivo corriente			
Deudas a corto plazo	9.2		
Deudas con entidades de crédito		5.474.523,04	1.121.511,17
Otros pasivos financieros	16	<u>446.812,68</u>	<u>810.062,44</u>
		5.921.335,72	1.931.573,61
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.2		
Proveedores		85.959,79	50.930,88
Otros acreedores	7 ; 13.1 ; 16	<u>321.353,19</u>	<u>277.768,11</u>
		407.312,98	328.698,99
Periodificaciones a corto plazo		96.000,00	144.000,00
		<u>6.424.648,70</u>	<u>2.404.272,60</u>
Total Patrimonio neto y Pasivo (A+B+C)		<u>36.759.525,75</u>	<u>30.823.301,43</u>

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante de este balance consolidado correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025



CLASE 8.ª



OP8885566

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes



Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en euros)

	Notas de la memoria	31-12-2025	31-12-2024
A) Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios	7 ; 8 ; 14	1.175.245,12	1.018.265,65
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	7 ; 14	3.458.265,95	3.042.235,43
Aprovisionamientos		(117.542,29)	-
Gastos de personal	14	(68.945,64)	(78.870,06)
Sueldos, salarios y asimilados		(13.814,66)	(11.521,93)
Cargas sociales		(82.760,30)	(90.391,99)
Otros gastos de explotación	7 ; 14	(722.428,96)	(626.153,58)
Servicios exteriores		(168.329,68)	(334.789,20)
Tributos		(890.758,64)	(960.942,78)
Amortización del inmovilizado	6	(905,12)	(439,67)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	154.058,30	-
Otros resultados	14	70.931,99	(106.956,76)
A.1) Resultado de explotación		3.766.535,01	2.901.769,88
Ingresos financieros		75.933,50	29.957,72
Gastos financieros	9.2 ; 16	(1.343.583,83)	(1.169.105,40)
Otros ingresos y gastos de carácter financiero	4.3	414.400,09	-
a) Incorporación al activo de gastos financieros			
Diferencias de cambio	12	79.594,94	129.012,93
A.2) Resultado financiero		(773.655,30)	(1.010.134,75)
A.3) Resultado antes de impuestos		2.992.879,71	1.891.635,13
Impuestos sobre beneficios	13	(1.836,43)	-
A.4) Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas		2.991.043,28	1.891.635,13
A.5) Resultado consolidado del periodo	10	2.991.043,28	1.891.635,13
Resultado atribuido a la sociedad dominante		3.009.645,85	1.846.118,80
Resultado atribuido a socios externos		(18.602,57)	45.516,33
Ganancias por acción básicas y diluidas	10	0,60	0,35

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante de este cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025



CLASE 8.ª



OP8885567

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes



Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

	(Euros)	
	Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024
A) Resultado consolidado del período	2.991.043,28	1.891.635,13
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado	-	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado	-	-
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada	-	-
C) Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A + B + C)	2.991.043,28	1.891.635,13
 Total de ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad Dominante	 3.009.645,85	 1.846.118,80
Total de ingresos y gastos atribuidos a Socios Externos	(18.602,57)	45.516,33

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada y en el Anexo I son parte integrante de este estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025

	(Euros)				
	Capital Capital	Reservas en sociedades consolidadas	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Socios externos
INICIO DEL EJERCICIO 2024	2.365.553,00	-	772.893,91	4.541.804,58	(36.633,17)
I. Total de ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	1.846.118,80	45.516,33
II. Operaciones con socios o propietarios	902.124,00	-	-	-	-
1. Aumentos de capital	902.124,00	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	2.029.604,90	2.801.150,75	(4.541.804,58)	-
2. Otras variaciones	-	2.029.604,90	2.801.150,75	(4.541.804,58)	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	3.267.677,00	2.029.604,90	3.574.044,66	1.846.118,80	8.883,16
I. Ajustes por cambios de criterio contable	-	-	-	-	-
II. Ajuste de errores	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2025	3.267.677,00	2.029.604,90	3.574.044,66	1.846.118,80	8.883,16
I. Total de ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	3.009.645,85	(18.602,57)
II. Operaciones con socios o propietarios	1.733.250,00	-	-	-	-
1. Aumentos de capital	1.733.250,00	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.201.396,58	628.548,81	(1.846.118,80)	(0,01)
2. Otras variaciones	-	1.201.396,58	628.548,81	(1.846.118,80)	(0,01)
SALDO, FINAL AÑO 2025	5.000.927,00	3.231.001,48	4.202.593,47	3.009.645,85	(9.719,42)

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada y el Anexo I son parte integrante de este estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025



CLASE 8.ª



OP8885568

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes



Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

	Notas	(Euros)	
		31-12-2025	31-12-2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	10	2.991.043,28	1.891.635,13
2. Ajustes del resultado		(2.439.537,16)	(2.031.661,01)
a) Amortización del inmovilizado (+)	6	905,12	439,67
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		(154.058,30)	-
g) Ingresos financieros (-)		(75.933,50)	(29.957,72)
h) Gastos financieros (+)	9.2 ; 16	1.343.583,83	1.169.105,40
i) Diferencias de cambio (+/-)	12	(79.594,94)	(129.012,93)
k) Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias (+/-)	7	(3.458.265,95)	(3.042.235,43)
l) Otros ingresos y gastos (+/-)		(16.173,42)	-
3. Cambios en el capital corriente		70.102,70	104.838,82
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9.1	(47.998,54)	(66.169,89)
c) Otros activos corrientes (+/-)		87.487,25	(10.003,82)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	9.2	78.613,99	37.012,53
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(48.000,00)	144.000,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(558.326,98)	(721.122,39)
a) Pagos de intereses (-)		(558.326,98)	(721.122,39)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		63.281,84	(756.309,45)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(4.801.622,27)	(3.448.184,35)
c) Inmovilizado material	6	(1.305,16)	(6.332,08)
d) Inversiones Inmobiliarias	7	(3.143.107,10)	(2.782.573,50)
e) Otros activos financieros	9.1	(1.657.210,01)	(659.278,77)
7. Cobros por desinversiones (+)		2.605.265,30	1.816.804,00
d) Inversiones Inmobiliarias	7	2.605.265,30	1.017.760,00
e) Otros activos financieros		-	799.044,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		(2.196.356,97)	(1.631.380,35)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	902.124,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	9.2	-	902.124,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		2.145.483,62	1.220.071,75
a) Emisión:		5.766.044,50	4.870.562,66
2. Deudas con entidades de crédito (+)	9.2	3.965.803,69	4.265.506,87
4. Otras deudas (+)		1.800.240,81	605.055,79
b) Devolución y amortización de:		(3.620.560,88)	(3.650.490,91)
2. Deudas con entidades de crédito (-)	9.2	(1.121.511,17)	(2.230.437,82)
4. Otras deudas		(2.499.049,71)	(1.420.053,09)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		2.145.483,62	2.122.195,75
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		79.594,94	129.012,93
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)		92.003,43	(136.481,12)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9.1	65.318,78	201.799,90
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		157.322,21	65.318,78

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta y en el Anexo I son parte integrante de este estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025



CLASE 8.ª



OP8885569

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Nota 1. Información general y actividad del grupo

Genesis R.E.I.T SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad” o la “Sociedad Dominante”) es la Sociedad Dominante de Genesis R.E.I.T SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes, que integra a diversas sociedades con una gestión y accionariado comunes.

La Sociedad Dominante, es una sociedad española, con NIF número B87600011, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 29 de junio de 2016.

El domicilio social de la Sociedad se encuentra en Calle San Enrique 20, bajo, Madrid.

La Sociedad Genesis R.E.I.T SOCIMI, S.A., es dominante del grupo Genesis R.E.I.T SOCIMI, S.A. (en adelante Grupo), cuyas sociedades dependientes se detallan en la nota 3.

La Sociedad Dominante 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 su 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 a que se refiere el artículo 3 de esta Ley.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.



CLASE 8.ª



OP8885570

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

- Adicionalmente, el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad, en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
- Las actividades que comprendan el objeto social podrán ser ejercidas indirectamente por la Sociedad, en todo o en parte, mediante la posesión de acciones o participaciones en compañías con un objeto social análogo o idéntico. El ejercicio directo y el ejercicio indirecto quedará excluido de las actividades reservadas en virtud de sus correspondientes legislaciones especiales.

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 impuestos.

La actividad principal de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes es la adquisición, desarrollo y gestión de inmuebles en alquiler.

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

Con fecha 26 de septiembre de 2023, la Sociedad Dominante 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.

Régimen regulatorio SOCIMI

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

(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.



CLASE 8.ª



OP8885571

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

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

- 2.3 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).

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

(3) Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación:

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



CLASE 8.ª



OP8885572

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

A 31 de diciembre de 2025, 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 Sociedad tiene designado a Armanext Asesores, S.L. como Asesor Registrado, no siendo obligatorio Proveedor de Liquidez en el segmento de Euronext Access.

(4) Obligación de distribución del resultado:

El Grupo deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- 4.1 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 en el ejercicio 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.
- 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 de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.



CLASE 8.^a



OP8885573

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

(6) Capital mínimo:

El capital suscrito mínimo se establece en 5 millones de euros. Con fecha 31 de diciembre de 2025, el capital suscrito de la Sociedad Dominante asciende a 5.000.927,00 euros, cumpliendo con dicha condición (véase nota 10).

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, 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 el Grupo 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, el Grupo estará obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho período 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.

La Sociedad Genesis R.E.I.T SOCIMI, S.A. es la sociedad Dominante y presenta las cuentas anuales consolidadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Nota 2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas por el Grupo en la preparación de las cuentas anuales consolidadas:



CLASE 8.ª



OP8885574

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

2.1. Bases de presentación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y el resto de las sociedades integradas en el Grupo a 31 de diciembre de 2025, y han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) n.º 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

2.2. Marco normativo.

El marco normativo de información financiera aplicable al Grupo es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) n.º 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 del 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por el consejo de administración de la Sociedad Dominante en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas.

2.2.1. Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2025:

- NIC 21 (Modificación) “*Falta de convertibilidad*”.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.



CLASE 8.ª



OP8885575

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

2.2.2. Las normas, modificaciones e interpretaciones que no han entrado en vigor, pero se pueden adoptar con anticipación:

- NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) “*Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros*”.
- NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) “*Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza*”.
- Mejoras anuales de las normas NIIF de contabilidad, volumen 11:
 - NIIF 1 “*Adopción por primera vez de las NIIF*”;
 - NIIF 7 “*Instrumentos financieros: Información a revelar*”;
 - NIIF 9 “*Instrumentos financieros*”;
 - NIIF 10 “*Estados financieros consolidados*”; y
 - NIC 7 “*Estado de flujos de efectivo*”.

El Grupo no ha adoptado anticipadamente las normas y modificaciones indicadas. No obstante, no se esperan impactos significativos en los estados financieros consolidados.

2.2.3. Las normas, modificaciones e interpretaciones que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea se detallan a continuación:

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado las siguientes normas, modificaciones e interpretaciones que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea:

- NIIF 18 “*Presentación y desglose en los estados financieros*”.
- NIIF 19 “*Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses*”.
- NIIF 19 (Modificación) “*Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses*”
- NIC 21 (Modificación) “*Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria*”



CLASE 8.ª



OP8885576

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en las cuentas anuales consolidadas. Si alguna de las normas citadas fuera adoptada por la UE, el Grupo las aplicará con los efectos correspondientes en sus cuentas anuales consolidadas.

El consejo de administración considera que la aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los estados financieros del Grupo.

2.3. Imagen fiel.

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados al periodo finalizado a 31 de diciembre de 2025.

2.4. Moneda funcional.

El euro es la moneda en la que se presentan las cuentas anuales consolidadas, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2.5. Comparación de la información.

De acuerdo con lo establecido en las NIIF sobre “*Información Financiera*” adoptadas por la Unión Europea, el consejo de administración de la Sociedad Dominante presenta, a efectos comparativos, junto con el balance consolidado a 31 de diciembre de 2025, el correspondiente a la fecha de cierre del ejercicio inmediatamente anterior, a 31 de diciembre de 2024. Por otra parte, junto a cada una de las partidas de la cuenta de resultados consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025, se presentan las correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024.

2.6. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad del consejo de administración de la Sociedad Dominante.



CLASE 8.ª



OP8885577

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

La preparación de las cuentas anuales consolidadas requiere la aplicación de estimaciones contables y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En este sentido, se resume a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio acabado a 31 de diciembre de 2025:

1. El valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo. El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y para ello obtiene valoraciones de expertos independientes que se efectúan de acuerdo con el método RICS (véase nota 7).
2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
3. La evaluación de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
5. Impuesto sobre sociedades y el cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Uso de estimaciones:

La preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas requiere que el Consejo de administración de la Sociedad Dominante realice juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia y en factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones y juicios que tienen un riesgo mayor en las presentes cuentas anuales consolidadas son los cálculos del valor razonable de las inversiones inmobiliarias. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2025.

2.7. Activos y pasivos contingentes.

A 31 de diciembre de 2025 no existen ni activos ni pasivos contingentes significativos del Grupo de sociedades.



CLASE 8.ª



OP8885578

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

2.8. Correcciones de errores contables.

En el presente ejercicio no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las presentes cuentas anuales consolidadas.

2.9. Estacionalidad de las transacciones del Grupo.

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un mercado de carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025.

2.10. Estado de flujos de efectivo consolidado.

En el estado de flujos de efectivo consolidado se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteración en su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: son las actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos fijos y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

El estado de flujos de efectivo consolidado se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes del Grupo.



CLASE 8.ª



OP8885579

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

2.11. Principio de empresa en funcionamiento.

En la aplicación de los criterios contables se sigue el principio de empresa en funcionamiento. Se considera que la gestión del Grupo tiene prácticamente una duración ilimitada. En consecuencia, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación. El Grupo tiene un Patrimonio Neto positivo (41,99% sobre el total pasivo) y un fondo de maniobra negativo (5.775 miles de euros). A pesar de presentar un fondo de maniobra negativo, el consejo de administración del Grupo ha formulado las presentes cuentas anuales consolidadas en base al principio de empresa en funcionamiento amparándose en los siguientes factores:

- El Grupo está realizando un análisis para una reducción de los costes generales.
- Existen activos inmobiliarios que pueden ser adicionalmente hipotecados.
- El Grupo actualmente se encuentra en fase de negociación con nuevas fuentes de financiación.
- Existe un compromiso por parte de los accionistas de la Sociedad Dominante que en caso de que el Grupo necesite financiación le apoyarán financieramente.

2.12. Importancia relativa.

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

2.13. Información financiera por segmentos.

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo de sociedades, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada. El Consejo de administración de la Sociedad Dominante considera que el Grupo tiene varios segmentos de explotación, tal como se indica en la nota 7, la prestación de servicios de arrendamiento principalmente de viviendas, una oficina, tres locales comerciales y dos parkings.



CLASE 8.ª



OP8885580

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

INVESTMENTS
Genesis

Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Nota 3. Principios de consolidación y variaciones del perímetro

Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que integran el perímetro de consolidación han sido el siguiente:

3.1. Principios de consolidación.

Las sociedades dependientes son todas las entidades que el Grupo controla, directa o indirectamente, las políticas financieras y operativas, ejerce el poder sobre las actividades relevantes manteniendo la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que pueda influir en el importe de esos retornos. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo, por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión.

Las entidades dependientes participadas por la Sociedad Dominante que han sido incluidas en el perímetro de consolidación son las que se detallan a continuación:

Sociedades que forman el perímetro de consolidación

Sociedad	Fecha de adquisición / constitución	Domicilio	Actividad	Porcentaje de participación			(Euros)
				Directa	Indirecta	Total	Valor neto de la participación
<u>Sociedades que consolidan por integración global</u>							
• Genesis La Coruña 21, S.L.U.	08/09/2021	C/ Calle San Enrique, número 20, bajo, Madrid	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000,00
• Genesis Antonio Vicent, S.L.U.	16/05/2019	C/ Calle San Enrique, número 20, bajo, Madrid	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000,00
• Genesis Emperatriz Isabel 4, S.L.U.	26/10/2017	C/ Calle San Enrique, número 20, bajo, Madrid	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000,00
• Genesis Asunción Castell, S.L.U.	31/10/2018	C/ Calle San Enrique, número 20, bajo, Madrid	(1)	100,00%	-	100,00%	-
• Genesis Renovación D45, S.L.	06/06/2017	C/ Calle San Enrique, número 20, bajo, Madrid	(1)	51,33%	-	51,33%	-
							9.000,00

Actividad:

(1) *Compraventa de bienes inmuebles, la intermediación, promoción urbanística y construcción, y su explotación en cualquier forma.*

Con fecha 8 de septiembre de 2021, la Sociedad Dominante constituyó la sociedad Genesis La Coruña 21, S.L.U., mediante la creación de 3.000 participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro cada una, ostentando el 100 % del capital social.

Con fecha 16 de mayo de 2019, la Sociedad Dominante constituyó la sociedad Genesis Antonio Vicent, S.L.U., mediante la creación de 3.000 participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro cada una, ostentando el 100 % del capital social.



CLASE 8.ª



OP8885581

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Con fecha 26 de octubre de 2017, la Sociedad Dominante constituyó la sociedad Genesis Emperatriz Isabel 4, S.L.U., mediante la creación de 3.000 participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro cada una, ostentando el 100 % del capital social.

Con fecha 31 de octubre de 2018, la Sociedad Dominante constituyó la sociedad Genesis Asunción Castell, S.L.U., mediante la creación de 3.000 participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro cada una, ostentando el 100 % del capital social.

Con fecha 6 de junio de 2017, la Sociedad Dominante constituyó la sociedad Genesis Renovación D45, S.L.U., mediante la creación de 3.000 participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro cada una, ostentando el 100 % del capital social. Con fecha 13 de septiembre de 2022, la Sociedad Dominante vendió 1.470 participaciones sociales, con un valor nominal de 1 euro cada una, de la sociedad Génesis Renovación D45, S.L.U., reduciendo su participación al 51,33 % del capital social y perdiendo su condición de sociedad unipersonal.

Las adquisiciones de negocios se registran siguiendo el método de adquisición, de forma que los activos, pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición.

Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición. La participación de los socios minoritarios, en su caso, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos reconocidos.

El ejercicio económico de todas las sociedades del Grupo coincide con el año natural, al igual que el de la Sociedad Dominante. Por consiguiente, la fecha de cierre de las cuentas anuales individuales utilizadas en la consolidación es la del 31 de diciembre de 2025.

3.2. Variaciones en el perímetro de consolidación

El Grupo, desde la fecha de su primera consolidación, 1 de enero de 2023, no ha tenido variaciones en el perímetro de consolidación.



CLASE 8.ª



OP8885582

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

3.3. Homogeneización temporal y valorativa.

Las cuentas anuales de todas las compañías incluidas en el perímetro de consolidación se encuentran homogeneizadas en su estructura, fecha de cierre del ejercicio y principios contables aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas con los aplicados por la Sociedad Dominante (basados en la normativa contable mencionada anteriormente).

3.4. Eliminación de operaciones internas.

En las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido eliminados todos los saldos y transacciones de consideración entre las sociedades integradas en el perímetro de consolidación, así como el importe de las participaciones mantenidas entre ellas. En caso necesario, se realizan ajustes en los estados financieros de las sociedades dependientes para adaptar las políticas contables utilizadas por el Grupo.

3.5. Intereses minoritarios.

Las participaciones de terceros en el patrimonio y en los resultados de las sociedades consolidadas por integración global, se reflejan en el epígrafe “*Socios externos*” y “*Resultados atribuidos a socios externos*” del patrimonio neto consolidado y de la cuenta de resultados consolidada adjuntos, respectivamente.

3.6. Diferencias de primera consolidación.

El fondo de comercio al cierre de cada ejercicio contable se procede a estimar si se ha producido algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste registrado, procediéndose, en su caso, al oportuno saneamiento.

Nota 4. Políticas contables y normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las NIIF adoptadas, 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.



CLASE 8.^a



OP8885583

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

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 revisan, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance consolidado.

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 consolidada del ejercicio en que se produce.

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.

4.2. Deterioro de valor de activos materiales.

En la fecha de cierre de ejercicio el Grupo 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 que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa por la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.



CLASE 8.ª



OP8885584

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

4.3. Inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias comprenden principalmente viviendas, una oficina, tres locales comerciales y dos parkings. Estos activos se mantienen principalmente para explotarlos en régimen de alquiler, o en su caso, una vez cubierto el periodo de permanencia exigido por la legislación para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fuera de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

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. Durante el ejercicio 2025 se han activado gastos financieros por importe de 414.400,09 euros por las obras de la construcción del inmueble ubicado en Antonio Vicent número 33. A cierre del ejercicio 2024, la Sociedad no activó gastos financieros.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento del inmueble son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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.

El Grupo en el momento de la adquisición de las inversiones inmobiliarias, diferencia entre el valor de la construcción y el valor 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 realizadas en los inmuebles son integrales, dejando el activo en un estado razonable y adecuado que permita ser alquilado.

Las inversiones se presentan a valor razonable al final del periodo de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40.



CLASE 8.ª



OP8885585

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

INVESTMENTS
Genesis

Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del período en que se producen.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su arrendamiento.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina al cierre de cada ejercicio el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (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. Los informes de valoración de los expertos independientes solo 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 el Grupo.

Los informes de valoración de los expertos independientes solo 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 el Grupo.

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 publicada 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 del Grupo 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.



CLASE 8.ª



OP8885586

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

- ✓ 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 en el momento de la valoración.

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 consolidado o siempre que existan indicios de pérdidas de valor, el Grupo 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.



CLASE 8.ª



OP8885587

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. El Grupo analiza el valor recuperable, realizada por un experto independiente, mediante el método empleado de flujos de caja.

Ni a 31 de diciembre de 2025 ni 2024, el Grupo ha registrado deterioro alguno en sus inversiones inmobiliarias.

4.4. Arrendamientos.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2025 el Grupo únicamente tiene arrendamientos operativos.

Arrendamientos operativos.

Contabilidad del arrendador.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo con la naturaleza de estos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando concurren las condiciones pactadas en el contrato.

Contabilidad del arrendatario.

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento excepto que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

El Grupo reconoce los costes iniciales directos incurridos en los arrendamientos operativos como gasto a medida que se incurren. Las cuotas de arrendamiento contingente se registran como gasto cuando es probable que se vaya a incurrir en las mismas.



CLASE 8.ª



OP8885588

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

INVESTMENTS
Genesis

Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

4.5. Instrumentos financieros.

1. Activos financieros.

Los **activos financieros** se reconocen en el balance consolidado 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:

- ✓ 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 del Grupo con cobro aplazado, y
- ✓ 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 el Grupo.

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 resultados consolidada, 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.



CLASE 8.ª



OP8885589

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

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.

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. El Grupo 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.

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 consolidadas 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 resultados consolidada. 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 el Grupo.

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.



CLASE 8.ª



OP8885590

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

b) Activos financieros a coste.

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- ✓ Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- ✓ Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- ✓ Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- ✓ Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- ✓ Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

En cuanto a la valoración posterior, los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valorarán por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance consolidado u otro motivo, se aplicará el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de estos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos. Dicho coste se determinará aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación.



CLASE 8.ª



OP8885591

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

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

Se aplicará este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabilizará como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputarán a la cuenta de resultados consolidada de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

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

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, empleando para ello el tipo de interés efectivo.

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



CLASE 8.ª



OP8885592

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

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:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico del Grupo con pago aplazado, y
- 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 el Grupo.

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 resultados consolidada, 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.



OP8885593

CLASE 8.ª

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

4.6. 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 consolidada.

4.7. Impuesto sobre beneficios y diferidos.

Con fecha 26 de septiembre de 2023, y con efectos a partir del ejercicio fiscal 2023, la Sociedad Dominante 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.

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2025, ni retenciones ni pagos a cuenta.

La base imponible se calcula por la suma de las bases imponibles de las sociedades que componen el Grupo, habiéndose ajustado el resultado consolidado del periodo por los ajustes y eliminaciones de consolidación, así como los ajustes de conversión a Normas Internacionales de información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

El Consejo de administración de la Sociedad Dominante realiza una revisión del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación, con el objeto de verificar que se mantienen las ventajas fiscales previstas en la Ley de SOCIMI, propias del régimen fiscal especial aplicable a la Sociedad Dominante.

Ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 el Grupo consolida fiscalmente.

4.7.1. Régimen general

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



CLASE 8.ª



OP8885594

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de los activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas, diferencias temporarias y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las sociedades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.



CLASE 8.ª



OP8885595

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

4.7.2. Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el receptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de las rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, y cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento.

El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes a las que se refiere el artículo 2.1.b) de esta Ley, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital y tributen, al tipo de gravamen del 10%.

En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.



CLASE 8.ª



OP8885596

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

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.

4.8. 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, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

El Grupo 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:

- a) 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.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la empresa espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.



CLASE 8.ª



OP8885597

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

INVESTMENTS
Genesis

Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando (a medida que) el Grupo cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación 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.

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 bienes y los 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 venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se 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 entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

Ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.



CLASE 8.ª



OP8885598

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

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.

4.9. Provisiones y contingencias.

El Consejo de administración de la Sociedad Dominante en la formulación de estas cuentas anuales consolidadas diferencia entre:

- a) **Provisiones:** saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) **Pasivos contingentes:** obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las presentes cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.



CLASE 8.ª



OP8885599

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable.

4.10. 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.** El Grupo 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.

4.11. Transacciones con partes vinculadas.

El Grupo realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos fiscales de consideración en el futuro (véase nota 16).

4.12. Valor razonable.

El valor razonable es el importe al que un instrumento financiero es intercambiado entre partes interesadas 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. El Grupo 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.



CLASE 8.ª



OP8885600

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

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 el Grupo para instrumentos financieros similares.

4.13. Ganancias por acción.

El beneficio básico por acción se calcula dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El beneficio diluido por acción se calcula ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos diluidos inherentes a las acciones potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente diluidas.

Nota 5. Gestión del riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: Riesgos de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo fiscal y riesgo de mercado.

El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas del Grupo.

A continuación, se indican los principales riesgos que impactan al Grupo:

a) 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.



CLASE 8.ª



OP8885601

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

La Sociedad tiene préstamos concedidos con terceros en moneda extranjera, por lo que las mismas generan diferencias. Tanto para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 como para el ejercicio anterior, estas diferencias generadas han resultado positivas, siendo de 79.594,94 euros en el presente ejercicio y 129.012,93 euros para el ejercicio anterior.

b) Riesgo de tipo de interés.

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los gastos financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

En este sentido, el riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de las deudas con entidades de crédito y con terceros a tipos variables siendo su referencia el Euribor más un diferencial.

El Grupo de Sociedades estima que este índice de referencia no sufrirá variaciones significativas por lo que este riesgo no se considera significativo. Una variación del 1% al alza del Euribor representaría un mayor gasto financiero tanto para las deudas con entidades financieras como para las deudas con terceros de aproximadamente 200 miles de euros.

c) Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito es considerado por el Consejo de administración de la Sociedad Dominante 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, el Grupo se cubre dicho riesgo mediante depósitos adicionales y fianzas que son solicitadas a sus inquilinos.

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

d) 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.



CLASE 8.ª



0P8885602

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene doce préstamos hipotecarios, varios préstamos con partes vinculadas y diversos créditos con terceros por un importe de total de 19.980.968,72 euros, así como una tesorería al cierre del ejercicio por importe de 157.322,21 euros. De todas formas, el Grupo posee activos inmobiliarios con cargas hipotecarias no significativas que podrían utilizarse, en caso necesario, para obtener financiación adicional.

e) Riesgo fiscal.

Tal y como se menciona en la nota 4.7, la Sociedad Dominante 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 Dominante 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 del Grupo de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de asegurar el cumplimiento de los requisitos exigidos para la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.

Nota 6. Inmovilizado material

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 en este epígrafe del balance consolidado y su correspondiente amortización acumulada han sido los siguientes:



OP8885603

CLASE 8.ª

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**INVESTMENTS
*Genesis**Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025***Inmovilizado material - 2025**

(Euros)						
Descripción	Saldos a 31-12-2024	Altas 2025	Bajas 2025	Saldos al 31-12-2025	Amortización acumulada al 31-12-2025	Valor neto contable a 31-12-2025
• Mobiliario	6.332,08	-	-	6.332,08	(1.072,88)	5.259,20
• Equipos para procesos de información	-	1.305,16	-	1.305,16	(271,91)	1.033,25
	<u>6.332,08</u>	<u>1.305,16</u>	<u>-</u>	<u>7.637,24</u>	<u>(1.344,79)</u>	<u>6.292,45</u>

(Euros)			
Amortización acumulada	Saldos al 31-12-2024	Dotaciones 2025	Saldos al 31-12-2025
• Mobiliario	439,67	633,21	1.072,88
• Equipos para procesos de información	-	271,91	271,91
	<u>439,67</u>	<u>905,12</u>	<u>1.344,79</u>

Inmovilizado material - 2024

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

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

Durante ejercicio 2025 se han producido altas de inmovilizado material por valor de 1.305,16 euros correspondientes con la adquisición de equipos informáticos. Las altas del ejercicio 2024 se correspondieron con la adquisición de mobiliario por importe de 6.332,08 euros.



CLASE 8.ª



OP8885604

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Ni durante el ejercicio 2025 ni 2024 la Sociedad ha registrado bajas en el inmovilizado material.

El cargo a resultados del ejercicio 2025 en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado material ha ascendido a 905,12 euros (439,67 euros para el ejercicio anterior).

El Grupo 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 2025 y 2024 se detalla a continuación:

	<u>% anual</u>
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	25

Ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024, el Grupo tiene elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

El Grupo 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. Los porcentajes de amortización son los que se detallan a continuación:

Ni al cierre del ejercicio 2025 y 2024 no existen bienes afectos a ningún tipo de garantía.

El Grupo mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Nota 7. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 en el epígrafe del balance consolidado y su correspondiente amortización acumulada han sido los siguientes:



CLASE 8.ª



OP8885605

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Inversiones inmobiliarias - 2025

(Euros)							
Descripción	Saldos a 31-12-2024	Altas 2025	Bajas 2025	Saldos al 31-12-2025	Deterioro acumulado al 31-12-2025	Ganancias/pérdidas neta de ajustes a valor razonable	Saldos a 31-12-2025
• Terrenos y bienes naturales	15.495.700,00	1.004.192,89	(869.610,97)	15.630.281,92	-	4.159.287,43	19.789.569,35
• Construcciones	13.730.300,00	2.480.321,58	(1.652.169,45)	14.558.452,13	-	(701.021,48)	13.857.430,65
	<u>29.226.000,00</u>	<u>3.484.514,47</u>	<u>(2.521.780,42)</u>	<u>30.188.734,05</u>	<u>-</u>	<u>3.458.265,95</u>	<u>33.647.000,00</u>

Inversiones inmobiliarias - 2024

(Euros)							
Descripción	Saldos a 31-12-2023	Altas 2024	Bajas 2024	Saldos al 31-12-2024	Deterioro acumulado al 31-12-2024	Ganancias/pérdidas neta de ajustes a valor razonable	Saldos a 31-12-2024
• Terrenos y bienes naturales	12.442.952,69	1.246.574,67	(409.956,32)	13.279.571,04	-	2.216.128,96	15.495.700,00
• Construcciones	11.687.047,31	1.824.949,90	(607.803,68)	12.904.193,53	-	826.106,47	13.730.300,00
	<u>24.130.000,00</u>	<u>3.071.524,57</u>	<u>(1.017.760,00)</u>	<u>26.183.764,57</u>	<u>-</u>	<u>3.042.235,43</u>	<u>29.226.000,00</u>

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 están compuestas por una cartera inmobiliaria integrada por viviendas, apartamentos turísticos, oficinas, locales comerciales, un establecimiento hostelero, plazas de aparcamiento y una parcela para desarrollo inmobiliario, ubicados en Madrid y Reus (Tarragona). Asimismo, la cartera incluye un activo inmobiliario en construcción situado en la calle Coruña n.º 19 y 21 (Madrid), destinado a uso turístico, que una vez finalizadas las obras contará con 34 apartamentos turísticos, una oficina y 10 plazas de aparcamiento.

El valor total de las altas del Grupo en el ejercicio 2025 ha ascendido a 3.484.514,47 euros, y se corresponde principalmente con la adquisición de la finca sita en la calle la Coruña n.º 19 de Madrid y a las diferentes obras de mejora realizadas en los distintos inmuebles propiedad del Grupo.

El valor total de las altas del Grupo del ejercicio 2024 ascendieron a 3.071.524,57 euros y correspondían principalmente con la adquisición de la finca sita en la calle Cedros n.º 71 de Madrid, así como a las distintas obras de mejora realizadas en los distintos inmuebles propiedad del Grupo.

Las bajas registradas por el Grupo durante el ejercicio 2025 ascendieron a un importe total de 2.521.780,42 euros y correspondieron a la enajenación de ocho viviendas y dos plazas de aparcamiento. Estas operaciones generaron un beneficio conjunto de 154.058,30 euros, el cual se encuentra registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de resultados consolidada.



CLASE 8.ª



OP8885606

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Las bajas registradas por el Grupo durante el ejercicio 2024 ascendieron a un importe total de 1.017.760,00 euros y correspondieron a la enajenación de tres inmuebles. Estas operaciones no generaron beneficio contable alguno, al coincidir el precio de venta con el valor neto contable (valor razonable) de los activos enajenados.

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 2025 se produjeron enajenaciones de inversiones inmobiliarias, en la Sociedad Dominante, 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 pudo acoger al régimen fiscal especial establecido en dicha ley.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tenía compromisos firmes de compra ni de venta de inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo había suscrito con un tercero un contrato de compraventa con pacto de arras penitenciales. El importe recibido en concepto de arras ascendía a 115.295,30 euros y se encontraba registrado en la partida “Otros acreedores”, dentro del epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del balance consolidado. La operación quedó formalizada durante el ejercicio 2025.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su valor razonable. El importe de los beneficios registrados en la cuenta de resultados consolidada en el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 3.458.265,95 euros (3.042.235,43 euros para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024).

La estrategia empresarial del Grupo consiste en la explotación de su cartera actual de activos inmobiliarios mediante la prestación de servicios de arrendamiento a terceros.

Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias.

En la cuenta de resultados consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

CLASE 8.^a

OP8885607

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

	(Euros)
	31-12-2025
Ingresos por arrendamientos	1.175.245,12
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamientos	(85.594,87)
	<u>1.089.650,25</u>

	(Euros)
	31-12-2024
Ingresos por arrendamientos	997.479,25
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamientos	(80.246,26)
	<u>917.232,99</u>

Los gastos de explotación que surgen de las inversiones inmobiliarias incluyen principalmente tributos y gastos de comunidad.

Bienes bajo arrendamiento operativo.

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes son principalmente de renta fija revisable de acuerdo con el IPC de alquileres. El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos por el Grupo es el siguiente:

Ejercicio 2025

	<u>Ingresos Arrendamientos</u>	<u>Cuotas Compromisos</u>
Genesis La Coruña 21, S.L.U.	48.000,00	96.000,00
Genesis Emperatriz Isabel 4, S.L.U.	35.743,36	-
Genesis Asunción Castell, S.L.U.	41.573,35	1.140,00
Genesis Renovación D45, S.L.	-	-
Genesis R.E.I.T. Socimi, S.A.	1.049.928,41	300.341,90
	<u>1.175.245,12</u>	<u>397.481,90</u>



OP8885608

CLASE 8.ª

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025***Ejercicio 2024**

	Ingresos	Cuotas
	Arrendamientos	Compromisos
Genesis La Coruña 21, S.L.U.	48.000,00	152.600,00
Genesis Emperatriz Isabel 4, S.L.U.	74.426,45	167.655,15
Genesis Asunción Castell, S.L.U.	15.565,25	39.101,33
Genesis Renovación D45, S.L.	1.543,71	-
Genesis R.E.I.T. Socimi, S.A.	857.943,84	950.071,91
	997.479,25	1.309.428,39

El desglose por periodos de cobro de las cuotas a cobrar es el que se muestra a continuación:

	(Euros)	
Año	31-12-2025	31-12-2024
Menos de 1 año	275.282,12	481.369,87
Entre 1 y 5 años	122.199,78	749.198,08
Más de 5 años	0,00	78.860,44
	397.481,90	1.309.428,39

Seguros.

El Grupo mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Activos afectos a garantías.

A 31 de diciembre de 2025, la totalidad de los activos inmobiliarios, con un valor neto contable de 33.647.000,00 euros, se encuentran en garantía de diversos préstamos hipotecarios (29.226.000,00 euros para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024). El importe de los préstamos hipotecarios asciende a 10.989.169,57 en el ejercicio 2025 (8.442.998,03 euros para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024) (véase nota 9.2).



CLASE 8.ª



OP8885609

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Procedimiento de valoración.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo 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.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de diciembre de 2025 se ha calculado en función de valoraciones realizadas por un experto independiente, Gesvalt sociedad de tasación, S.A., valoradores independientes no vinculados al Grupo, y asciende a 33.647.000,00 euros. 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 2025.

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 uno de ellos. 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



OP8885610

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

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 6% y el 8% 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.

Revalorización de las Inversiones Inmobiliarias.

Tal como se ha indicado anteriormente, la Dirección del Grupo ha solicitado la actualización de la tasación, a un experto independiente, de la totalidad de los inmuebles en propiedad, reflejando en la misma que los activos a 31 de diciembre de 2025 tenían un valor de mercado muy superior a su valor de coste por importe de 20.144.776,66 euros (10.887.951,08 euros para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024). El efecto de la revalorización de las inversiones inmobiliarias para el ejercicio 2025 ha tenido un efecto positivo de beneficio por variación de su valor razonable de 3.458.265,95 euros (3.042.235,43 euros de beneficio por variación de su valor razonable para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024), el cual se encuentra registrado en el epígrafe “*Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias*” de la cuenta de resultados consolidada.

Nota 8. Arrendamientos

Arrendamientos operativos (como arrendadora).

El Grupo de sociedades, como arrendadores, tiene arrendados inmuebles registrados como inversiones inmobiliarias. Estos arrendamientos han generado ingresos a favor del Grupo por importe de 1.175.245,12 euros (997.479,25 euros en el ejercicio anterior), los cuales se encuentran registrados en el epígrafe “*Importe de la cifra de negocios*” de la cuenta de resultados consolidada (véase nota 7 y 14).

A cierre del ejercicio 2025 y 2024, el Grupo 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:



CLASE 8.ª



OP8885611

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Año	(Euros)	
	31-12-2025	31-12-2024
Menos de 1 año	275.282,12	481.369,87
Entre 1 y 5 años	122.199,78	749.198,08
Más de 5 años	0,00	78.860,44
	397.481,90	1.309.428,39

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador. Durante el ejercicio 2025, dichos gastos han ascendido a 85.594,87 euros y se encuentran registrados en el epígrafe “*Otros gastos de explotación*” de la cuenta de resultados consolidada (80.246,26 euros en el ejercicio anterior).

Nota 9. Instrumentos financieros

9.1 Activos financieros.

El Grupo de Sociedades reconoce como activos financieros cualquier tipo de 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 y pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Los activos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en el Grupo.

El valor en libros de cada una de las categorías a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:



CLASE 8.ª



OP8885612

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

INVESTMENTS
Genesis

Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Activos financieros - 31.12.2025

Descripción	(Euros)		
	Créditos, Derivados y Otros		Total
	Instrumentos financieros a largo plazo	Instrumentos financieros a corto plazo	
Activos financieros a coste amortizado			
- Fianzas y depósitos	42.092,95	-	42.092,95
- Créditos con terceros	132.736,09	-	132.736,09
- Créditos con otras partes vinculadas (Nota 16)	2.081.980,42	75.933,47	2.157.913,89
- Otros activos financieros	200.000,00	22.516,60	222.516,60
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios y Deudores varios	-	92.737,60	92.737,60
	2.456.809,46	191.187,67	2.647.997,13

Activos financieros - 31.12.2024

Descripción	(Euros)		
	Instrumentos financieros a largo plazo	Instrumentos financieros a corto plazo	Total
	Créditos, Derivados y Otros	Créditos, Derivados y Otros	
Activos financieros a coste amortizado			
- Fianzas y depósitos	82.340,05	-	82.340,05
- Créditos a empresas	-	15.437,00	15.437,00
- Créditos con otras partes vinculadas (Nota 16)	988.093,35	-	988.093,35
- Otros activos financieros (Nota 16)	-	25.000,00	25.000,00
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios y Deudores varios	-	26.315,25	26.315,25
- Clientes con otras partes vinculadas (Nota 16)	-	169.400,00	169.400,00
	1.070.433,40	236.152,25	1.306.585,65

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

Dentro de la partida de créditos con terceros se incluye un crédito formalizado con fecha 30 de septiembre de 2025 para la financiación de un proyecto inmobiliario situado en Shaker Heights, Ohio (Estados Unidos), por importe de 191 miles dólares estadounidenses (133 miles de euros). El crédito establece una rentabilidad preferente anual del 6% sobre el capital efectivamente aportado, así como una participación del 50% en los beneficios netos generados por el proyecto una vez atendidos los costes asociados y la citada rentabilidad preferente. A 31 de diciembre de 2025, el saldo pendiente asociado a esta operación ascendía a 132.736,90 euros, clasificado íntegramente en el largo plazo.

La partida “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” corresponden principalmente a saldos pendientes de cobro por parte de los arrendatarios de los inmuebles.



CLASE 8.ª



OP8885613

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. A 31 de diciembre de 2025 el importe de este epígrafe corresponde íntegramente a tesorería y es de libre disposición ascendiendo la misma a 157.322,21 euros (65.318,78 euros a 31 de diciembre de 2024). Los importes en libros del efectivo y equivalentes del Grupo están denominados en euros. El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

9.2. Pasivos financieros.

El Grupo de Sociedades 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 desfavorables.

Los pasivos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en el Grupo de Sociedades. El valor en libros de cada una de las categorías a 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

Pasivos financieros - 31.12.2025

Descripción	(Euros)				
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	5.831.685,14	9.068.743,53	5.474.523,04	778.437,40	21.153.389,11

Pasivos financieros - 31.12.2024

Descripción	(Euros)				
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	7.340.404,49	10.352.295,82	1.121.511,17	1.101.376,50	19.915.587,98

a) Deudas con entidades de crédito.

A 31 de diciembre de 2025, las deudas con entidades de crédito corresponden a doce préstamos hipotecarios. A 31 de diciembre de 2024, las deudas con entidades de crédito correspondían a once préstamos hipotecarios y dos pólizas de crédito concedidas por el Instituto de Crédito Oficial (ICO).



CLASE 8.^a



OP8885614

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

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

Préstamos hipotecarios										
Entidad financiera	Fecha concesión	Fecha inicial	Fecha Vencimiento	Interés anual	Carencia	Capital inicial	Largo Plazo	Corto Plazo	Intereses	Garantía hipotecaria
- Banco Sabadell	11/07/2018	30/08/2014	30/08/2029	2,55%	-	864.000,00	-	-	8.805,74	Piso 5, Puerta A, calle Alcala n.ºm. 18, Madrid
- Banco Sabadell	15/04/2017	15/04/2017	29/04/2033	2,45%	-	975.000,00	-	-	2.087,50	Edificio en calle Empordi 34, Barcelona
- Labobank	20/01/2018	19/02/2018	19/01/2033	2,25%	-	625.000,00	443.144,42	38.658,49	11.297,64	Hotel, calle de la Cruzada n.ºm. 1, Madrid
- Citibank	28/09/2018	28/09/2018	30/09/2033	3,5% 1er año, luego Euribor +1%	1 mes	245.000,00	208.136,24	20.404,85	10.282,54	Local comercial, plaza Matute n.ºm. 5, Madrid
- BBVA	28/12/2019	28/12/2019	28/11/2031	6,12%	-	350.000,00	278.480,60	25.351,82	13.444,91	Edificio en calle Antonio Vicer n.ºm. 33, Madrid
- Laboral Kutxa	25/12/2019	25/12/2019	25/12/2031	5,6% 1er año, luego Euribor +1,8%	6 meses	1.380.000,00	1.136.747,08	102.578,37	53.520,15	Edificio en calle San Enrique n.ºm. 14, Madrid
- Banco Sabadell	23/07/2020	30/08/2020	30/07/2040	4,80%	-	700.000,00	696.418,59	28.668,48	35.865,04	Edificio en calle Cedros n.ºm. 71, Madrid
- Singular Bank	18/09/2020	29/09/2020	30/08/2035	4,65%	-	1.702.000,00	1.550.775,60	67.588,01	75.932,15	Casa en calle de Isturiz n.ºm. 8, Madrid
- ISTRIA Prifid Limitad	14/12/2018	29/12/2018	23/07/2022	6,25% + Euribor	-	3.800.000,00	1.280.000,00	4.755.438,92	320.159,81	Casa en calle de Isturiz n.ºm. 8, Madrid
- Banco Santander	16/06/2021	16/06/2021	29/06/2036	4,25%	-	300.000,00	198.180,27	101.030,89	6.920,65	Edificio en calle de la Piedad n.ºm. 15, Rem
- BBVA	01/02/2018	01/02/2018	01/02/2033	5,32%	-	1.000.000,00	59.772,54	17.764,60	3.680,10	Edificio en calle Emperatriz Isabel, 4
- Banco Sabadell	08/03/2022	08/03/2022	31/03/2048	4,75%	-	1.370.000,00	-	-	16.510,76	Edificio en calle Asunción Castell, 10
						13.471.000,00	5.831.685,14	5.157.484,43	558.326,99	

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo mantenía dos pólizas de crédito acogidas al programa ICO. La primera fue formalizada el 18 de abril de 2020, con un importe máximo disponible de 86.706,84 euros, vencimiento el 30 de abril de 2025 y un tipo de interés nominal del 2,5%, mientras que la segunda fue concedida el 9 de junio de 2022, con vencimiento el 9 de junio de 2025 y un tipo de interés nominal del 1,85%. A dicha fecha, el importe total dispuesto ascendía a 18.917,63 euros, registrado en el pasivo corriente en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito”.

Los vencimientos a largo plazo de todos los préstamos hipotecarios son los siguientes:

Clasificación por vencimientos de deudas a largo plazo del ejercicio 2025						
Deudas a largo plazo	(Euros)					
	2027	2028	2029	2030	2031 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	1.563.154,51	315.776,97	328.697,88	342.167,77	3.281.888,01	5.831.685,14

Clasificación por vencimientos de deudas a largo plazo del ejercicio 2024						
Deudas a largo plazo	(Euros)					
	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	2.629.522,10	382.351,78	392.660,90	403.373,01	3.532.496,70	7.340.404,49



CLASE 8.ª



OP8885615

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

b) Créditos derivados y otros.

Los “Créditos derivados y otros” a largo plazo corresponden principalmente a deudas a largo plazo con terceros por importe 8.686.799,15 euros (10.179.123,15 euros para el ejercicio anterior), a otras deudas a largo plazo con otras partes vinculadas por un importe de 305.000,00 euros (55.000,00 euros para el ejercicio anterior), y el resto del saldo, por importe de 76.944,38 euros corresponde a fianzas y depósitos recibidos de arrendatarios e inquilinos (118.172,67 euros a cierre del ejercicio anterior).

En la partida “Créditos, Derivados y Otros” a corto plazo se encuentran registradas las partidas pendientes de pago que se detallan a continuación:

	(Euros)	
	31-12-2025	31-12-2024
Proveedores	5.959,79	25.930,88
Proveedores, otras partes vinculadas (Nota 16)	80.000,00	25.000,00
Acreedores varios	30.572,93	116.723,73
Personal	9.100,00	8.364,15
Cuenta corriente con socios (Nota 16)	25.329,94	153.672,24
Cuenta corriente con otras partes vinculadas (Nota 16)	-	379.333,26
Otros pasivos financieros	421.482,74	277.056,94
Anticipos de clientes	205.992,00	115.295,30
	<u>778.437,40</u>	<u>1.101.376,50</u>

El detalle de las deudas a largo plazo por importe de 8.686.799,15 euros es el siguiente:

Ejercicio 2025

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%	10.000,00
Participativo	Inmuebles Calle Cruzada, 1	24/08/2022	26/02/2029	9%	151.451,59
Prestamo	Inmuebles Calle Cruzada, 1	30/08/2022	02/03/2029	9%	59.590,24
Participativo	Inmuebles Calle Cruzada, 1	25/08/2022	21/03/2029	9%	72.821,14
Participativo	Inmuebles Calle Cruzada, 1	29/08/2022	09/03/2029	9%	86.852,90
Participativo	Edificio en calle San Enrique, 14	30/04/2023	01/05/2030	2%	50.000,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	30/04/2023	01/05/2030	9%	56.934,93
Participativo	Edificio en calle San Enrique, 14	01/05/2023	01/05/2030	2%	150.000,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	02/05/2023	01/05/2030	9%	50.000,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	02/05/2023	01/05/2030	9%	50.000,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	04/05/2023	01/05/2030	9%	57.073,63
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	04/05/2023	01/05/2030	9%	87.438,93
Participativo	Edificio en calle San Enrique, 14	04/05/2023	01/05/2030	2%	56.805,48
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	04/05/2023	01/05/2030	9%	50.000,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	07/05/2023	14/05/2030	9%	147.718,29
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	09/05/2023	26/06/2030	9%	50.000,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	09/05/2023	16/05/2030	9%	50.000,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	09/05/2023	30/05/2030	9%	50.000,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	16/05/2023	05/07/2030	9%	56.703,77
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	23/05/2023	20/12/2030	9%	57.516,52
Participativo	Edificio en calle San Enrique, 14	06/06/2023	26/06/2030	2%	50.000,00
					<u>1.450.907,41</u>



CLASE 8.^a



OP8885616

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Tipo de operación	Inmueble	Fecha constitución	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Importe Dispuesto
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	13/06/2023	03/05/2031	9%	58.315,89
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	19/06/2023	26/05/2028	9%	49.282,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	19/06/2023	26/05/2028	9%	50.197,38
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	21/06/2023	26/05/2028	9%	125.695,23
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	02/11/2023	28/06/2031	9%	49.644,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	27/11/2023	28/06/2031	9%	257.790,00
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	26/12/2023	22/09/2028	9%	60.534,43
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	26/12/2023	28/06/2031	9%	48.786,08
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	27/12/2023	01/05/2030	9%	58.642,34
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	27/12/2023	12/06/2030	9%	112.804,82
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	31/12/2023	01/11/2030	9%	125.239,33
Prestamo	Edificio en calle San Enrique, 14	20/08/2025	02/11/2030	9%	113.000,00
Participativo	Edificio en calle Cedros, 71	01/12/2024	26/02/2029	6%	339.773,90
Prestamo	Edificio en calle Cedros, 71	31/01/2024	02/03/2029	10%	165.000,00
Participativo	Edificio en calle Cedros, 71	07/07/2024	21/03/2029	6%	146.710,39
Participativo	Edificio en calle Cedros, 71	01/11/2024	09/03/2029	6%	89.236,75
Participativo	Edificio en calle Cedros, 71	13/09/2025	21/03/2029	6%	99.215,33
Prestamo	Edificio en calle Cedros, 71	22/01/2026	10/09/2027	8%	185.969,14
Prestamo	Edificio en calle Cedros, 71	07/05/2025	31/08/2027	6%	122.500,00
Prestamo	Edificio en calle Cedros, 71	15/11/2023	15/11/2026	9%	39.000,00
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	25/09/2024	13/07/2030	9%	76.775,43
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	30/06/2024	13/07/2030	9%	50.000,00
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	11/07/2023	13/07/2030	9%	49.793,54
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	13/08/2024	13/07/2030	9%	73.236,11
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	02/08/2023	13/07/2030	9%	92.188,24
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	05/12/2023	13/07/2030	9%	77.486,12
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	20/07/2023	16/07/2030	9%	85.088,00
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	09/07/2023	21/07/2030	9%	99.863,60
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	28/08/2023	14/08/2030	9%	50.357,41
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	14/09/2025	15/08/2030	9%	56.000,00
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	27/08/2023	15/08/2030	9%	67.784,89
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	06/07/2023	12/09/2030	9%	49.186,30
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	15/09/2025	28/08/2030	9%	79.996,00
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	22/05/2024	04/09/2030	9%	49.664,89
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	08/09/2025	23/05/2031	9%	80.000,00
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	20/07/2023	01/05/2030	9%	49.825,00
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	28/10/2025	26/06/2031	9%	140.000,00
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	22/09/2024	25/04/2028	9%	200.000,00
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	15/09/2024	14/08/2031	9%	68.487,20
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	26/07/2023	16/09/2031	9%	98.246,00
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	25/06/2024	16/09/2031	9%	63.396,32
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	06/11/2025	23/09/2031	9%	79.996,00
Prestamo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	03/09/2023	26/09/2031	9%	49.841,96
Participativo	Edificio en calle Antonio Vicent, 33	15/09/2024	07/08/2028	9%	99.070,44
Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	13/09/2021	26/08/2027	9%	91.727,90
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	06/09/2021	06/09/2023	9%	64.334,31
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	23/09/2021	23/09/2023	9%	51.830,75
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	30/09/2021	30/09/2023	9%	52.037,22
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	06/10/2021	06/10/2023	9%	74.591,79
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	18/10/2021	18/10/2023	9%	77.879,87
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	04/11/2021	04/11/2023	9%	270.451,33
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	03/11/2021	03/11/2023	9%	110.863,79
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	07/11/2021	07/11/2023	9%	108.205,27
					5.085.542,69



CLASE 8.ª



OP8885617

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Tipo de operación	Inmueble	Fecha constitución	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Importe Dispuesto
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	08/11/2021	08/11/2023	9%	140.883,14
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	10/11/2021	10/11/2023	9%	54.413,10
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	01/12/2021	01/12/2023	9%	79.073,22
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	07/12/2021	07/12/2023	9%	79.402,95
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	30/11/2021	30/11/2023	9%	54.318,42
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	21/12/2021	21/12/2023	9%	81.656,45
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	27/12/2021	27/12/2023	9%	83.141,16
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	25/10/2021	25/10/2023	9%	38.981,14
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	21/10/2021	21/10/2023	9%	129.697,80
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	05/01/2022	05/01/2024	9%	65.091,23
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	06/01/2022	06/01/2024	9%	82.892,85
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	06/01/2022	06/01/2024	9%	82.485,31
*Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	28/09/2023	27/09/2025	9%	98.215,12
Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	28/02/2024	27/02/2026	9%	49.532,11
Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	28/02/2024	27/02/2026	9%	58.943,21
Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	01/01/2024	31/12/2025	9%	137.440,78
Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	25/08/2024	25/08/2026	9%	47.088,08
Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	01/01/2024	31/12/2025	9%	45.977,13
Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	10/10/2024	10/10/2026	9%	47.789,63
Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	27/02/2024	26/02/2026	9%	114.097,26
Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	01/01/2024	31/12/2025	9%	111.019,85
Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	27/01/2025	27/01/2027	9%	260.698,18
Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	18/02/2025	18/02/2027	9%	51.995,74
Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	22/01/2025	22/01/2027	9%	105.113,75
Préstamo	Edificio en calle La Coruña, 21	18/08/2025	18/08/2027	9%	50.401,47
					2.150.349,05
*El contrato contempla la renovación tácita del préstamo					8.686.799,15
Total deudas con terceros					8.686.799,15

Nota 10. Fondos propios

a) Capital suscrito.

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.



CLASE 8.ª



OP8885618

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

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 consolidada, 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.

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.

Con fecha 22 de abril de 2025 se aprobó una ampliación de capital por importe total de 1.733.250 euros. De dicho importe, 447.900,00 euros se realizaron mediante aportaciones dinerarias y 1.285.350,00 euros mediante compensación de créditos. La ampliación se instrumentó mediante la emisión de 1.733.250 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 3.267.678 a la 5.000.927, ambas inclusive. Las nuevas acciones fueron íntegramente suscritas y desembolsadas.

Como consecuencia de esta operación, a 31 de diciembre de 2025, el capital suscrito de la Sociedad Dominante ascendía a 5.000.927 euros, representado por 5.000.927 acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2025, los accionistas de la Sociedad Dominante, Genesis R.E.I.T SOCIMI, S.A. con una participación en el capital suscrito superior al 10% son:

- D. Ariel Mazoz con un 10,23%.
- D. Iian Arzooan con un 10,23%.
- Genesis M.A. Entrepreneurship, L.T.D. con un 79,54%.



CLASE 8.^a



0P8885619

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

b) Reserva legal.

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, en la sociedad anónima se 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 suscrito, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponibles 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 suscrito. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

A 31 de diciembre de 2025, esta reserva asciende a 40.290,42 euros, lo que representa el 0,81 % del capital suscrito. A 31 de diciembre de 2024, el importe ascendía a 40.290,42 euros, representando el 1,12 % del capital suscrito.

c) Reservas en sociedades consolidadas por integración global.

Las reservas en sociedades consolidadas que forman parte del capítulo de "Fondos propios" del balance consolidado, incluyen los resultados acumulados por las sociedades desde su pertenencia al perímetro de consolidación.

A 31 de diciembre de 2025, dichas reservas ascendían a 3.231.001,48 euros (2.029.604,90 euros a 31 de diciembre de 2024).

d) Ganancias por acción.

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El cálculo de la ganancia por acción del periodo terminado a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:



CLASE 8.ª



0P8885620

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Ganancia por acción

	31-12-2025
• Beneficio neto/(Pérdida), en euros	2.991.043,28
• Número de acciones en circulación medio ponderado	5.000.927
• Beneficio por acción/(Pérdida), en euros	0,60

La ganancia por acción se calcula ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos diluidos inherentes a las acciones potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente diluidas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente diluidas por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

El cálculo de la ganancia por acción básico del periodo terminado a 31 de diciembre de 2024 fue el siguiente:

Ganancia por acción

	31-12-2024
• Beneficio neto/(Pérdida), en euros	1.846.118,80
• Número de acciones en circulación medio ponderado	3.267.677
• Beneficio por acción/(Pérdida), en euros	0,56

e) Política de distribución de dividendos.

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas en el periodo en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad Dominante o sociedades dependientes.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de acuerdo en lo que se menciona en la dispuesta en la nota 1 de las presentes cuentas anuales consolidadas.



CLASE 8.ª



OP8885621

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha procedido al reparto de dividendos.

f) Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante.

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados, con indicación de la parte que corresponde a socios externos es como sigue:

Participación en el resultado consolidado

Entidad	(Euros)			
	Ejercicio 2025		Ejercicio 2024	
	Beneficios / (Pérdidas) consolidados	Beneficios / (Pérdidas) atribuidos a socios externos	Beneficios / (Pérdidas) consolidados	Beneficios / (Pérdidas) atribuidos a socios externos
De sociedades por integración global				
Genesis R.E.I.T. Socimi, S.A.	3.629.913,60	-	1.269.802,35	-
Genesis La Coruña 21, S.L.U.	(952.932,50)	-	327.977,36	-
Genesis Antonio Vicent, S.L.U.	662.763,68	-	300.558,86	-
Genesis Emperatriz Isabel 4, S.L.U.	(223.627,01)	-	91.984,62	-
Genesis Asunción Castell, S.L.U.	(86.852,65)	-	(192.208,35)	-
Genesis Renovación D45, S.L.	(19.619,27)	(18.602,57)	93.520,29	45.516,33
	<u>3.009.645,85</u>	<u>(18.602,57)</u>	<u>1.891.635,13</u>	<u>45.516,33</u>

Nota 11. Socios externos

El saldo incluido en este capítulo del balance consolidado adjunto recoge el valor de la parte proporcional de los fondos propios que corresponden a los socios/accionistas minoritarios en las sociedades consolidadas por integración global. Asimismo, el saldo que se muestra en el apartado “*Resultado atribuible a socios externos*” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta representa la participación de dichos accionistas minoritarios en el resultado consolidado del ejercicio.

La composición y los movimientos habidos en el epígrafe de “*Socios externos*” por sociedad a 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:



CLASE 8.^a



OP8885622

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

INVESTMENTS
Genesis

Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Intereses de socios externos

Sociedad	Euros					Saldos al 31-12-2025
	Saldos al 31-12-2024	Variaciones del perímetro	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Dividendos	Resultado del ejercicio	
• Genesis Renovación D45, S.L.	8.883,15	-	-	-	(18.602,57)	(9.719,42)

Intereses de socios externos

Sociedad	Euros					Saldos al 31-12-2024
	Saldos al 31-12-2023	Variaciones del perímetro	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Dividendos	Resultado del ejercicio	
• Genesis Renovación D45, S.L.	(36.633,17)	-	-	-	45.516,33	8.883,16

Nota 12. Diferencias de cambio

En el ejercicio 2025, las diferencias de cambio han generado unos beneficios por importe de 79.594,94 euros (129.012,93 euros de beneficios en el ejercicio 2024), correspondientes principalmente a variaciones en los tipos de cambio aplicables a operaciones financieras en moneda extranjera. Dichas operaciones corresponden, fundamentalmente, a préstamos recibidos de partes vinculadas formalizados en divisas distintas del euro.

Nota 13. Administraciones Públicas y Situación fiscal

13.1 Detalle de saldos con las Administraciones Públicas corrientes.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo mantiene los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:



CLASE 8.ª



OP8885623

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

	(Euros)			
	31-12-2025		31-12-2024	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Hacienda Pública, deudora por IVA	290.040,40	-	140.722,81	-
Retenciones y pagos a cuenta	10.873,56	-	9.214,96	-
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	51.211,82	-	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	1.303,42	-	366,89
Hacienda Pública por otros conceptos	-	23.173,02	-	37.018,04
	<u>300.913,96</u>	<u>75.688,26</u>	<u>149.937,77</u>	<u>37.384,93</u>

13.2 Conciliación entre el resultado contable consolidado y la base imponible fiscal.

La conciliación entre ingresos y gastos del periodo y la base imponible del Impuesto sobre sociedades del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos a patrimonio			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del periodo			2.991.043,28			-	2.991.043,28
Diferencias permanentes:	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	4.108.471,65	(1.117.097,59)	2.991.374,06	-	-	-	2.991.374,06
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal) SOCIMI			6.391.968,23			-	5.982.417,34
Base imponible (resultado fiscal) Tipo General			(409.550,89)				

Los ajustes de consolidación corresponden principalmente a los ajustes realizados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" correspondientes por lado a la variación del valor razonable y a las bajas de las inversiones inmobiliarias, y por otro lado a la eliminación de las amortizaciones.

La conciliación entre ingresos y gastos del periodo y la base imponible del Impuesto sobre sociedades del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 fue la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos a patrimonio			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del periodo			1.891.635,13			-	1.891.635,13
Diferencias permanentes:	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	3.282.916,76	(233.685,50)	3.049.231,26	-	-	-	3.049.231,26
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal) SOCIMI			5.092.187,74			-	4.940.866,39
Base imponible (resultado fiscal) Tipo General			(151.321,35)				



CLASE 8.^a



OP8885624

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Las bases imponibles que se presentan en los cuadros anteriores es la suma de las bases imponibles de las sociedades que componen el Grupo, habiéndose ajustado el resultado consolidado del periodo por los ajustes y eliminaciones de consolidado, así como los ajustes de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

13.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2024, el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos de los últimos cuatro ejercicios aplicables desde el 31 de diciembre de 2022 (31 de diciembre de 2021 para el Impuesto sobre Sociedades).

El Consejo de administración de la Sociedad Dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

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

En cumplimiento de las obligaciones de información establecidas en el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se indican los siguientes aspectos:

- 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.



CLASE 8.^a



OP8885625

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

INVESTMENTS
Genesis

Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

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	(893.343,76)	-	-
Resultado ejercicio 2024	(1.006.274,78)		

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

	Sociedad	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:

Las sociedades integrantes del Grupo no han distribuido dividendos con cargo a reservas voluntarias.

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:

Véase detalle en Anexo I.



CLASE 8.^a



OP8885626

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

- g) **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).

- h) **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 14. Ingresos y gastos

14.1 Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias.

Los detalles de los resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias se desglosan en la nota 7 de esta memoria consolidada.

14.2 Importe neto de la cifra de negocios.

La composición del epígrafe “*Importe neto de la cifra de negocios*” para los ejercicios 2025 y 2024 del Grupo es la siguiente:

	(Euros)	
	2025	2024
Ingresos por arrendamiento	1.175.245,12	997.479,25
Prestaciones de servicios	-	20.786,40
	<u>1.175.245,12</u>	<u>1.018.265,65</u>

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



CLASE 8.^a



OP8885627

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

14.3 Gastos de personal.

La composición de los gastos de personal para los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	(Euros)	
	2025	2024
Sueldos y salarios	68.945,64	78.870,06
Seguridad Social a cargo de la empresa	13.814,66	11.521,93
	<u>82.760,30</u>	<u>90.391,99</u>

14.4 Otros gastos de explotación.

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	(Euros)	
	2025	2024
Servicios exteriores	722.428,96	626.153,58
Tributos	168.329,68	334.789,20
	<u>890.758,64</u>	<u>960.942,78</u>

14.5 Otros resultados.

Los otros resultados corresponden principalmente a la regularización de partidas del balance consolidado, generando un ingreso de 71.778,99 euros en el ejercicio 2025. En el ejercicio 2024, los otros resultados correspondían principalmente a la cancelación de partidas del balance consolidado, registrándose un gasto por importe de 106.956,76 euros.

Nota 15. Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo (véase nota 1), 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 y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.



CLASE 8.^a
Iniciativa de la política



OP8885628

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

INVESTMENTS
Genesis

Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Nota 16. Operaciones con partes vinculadas

El importe de los saldos en el balance consolidado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 con empresas vinculadas es el siguiente:

Saldos con otras partes vinculadas

Entidad	(Euros)							
	31-12-2025				31-12-2024			
			Saldos comerciales				Saldos comerciales	
	Créditos	Intereses de créditos	Préstamos	Proveedores	Créditos	Préstamos	Proveedores	Clientes
Guardian Homeland Security, S.A.	-	-	(300.000,00)	-	-	(50.000,00)	(25.000,00)	169.400,00
Genesis M.A. Entrepreneurship LTD.	-	-	-	-	-	(158.672,24)	-	-
Genesis Spain Israel Investments and real Estate Entrepreneurship, L.T.D.	1.481.980,42	50.556,59	-	(80.000,00)	988.093,35	(379.333,26)	-	-
Genesis Cramim, Limited Partnership	600.000,00	25.376,88	-	-	-	-	-	-
Otras partes vinculadas	-	-	(30.329,94)	-	25.000,00	(158.672,24)	-	-
	<u>2.081.980,42</u>	<u>75.933,47</u>	<u>(330.329,94)</u>	<u>(80.000,00)</u>	<u>1.013.093,35</u>	<u>(746.677,74)</u>	<u>(25.000,00)</u>	<u>169.400,00</u>

Genesis Spain Israel Investments and real Estate Entrepreneurship, L.t.d.

Crédito formalizado en el ejercicio 2023 por importe de 988.093,35 euros. El crédito devenga un tipo de interés equivalente al Euribor más un diferencial del 2% anual y tenía vencimiento inicial el 31 de diciembre de 2026, siendo renovable tácitamente. A 31 de diciembre de 2025, el saldo pendiente ascendía a 1.481.980,42 euros (988.093,35 para el ejercicio anterior), y se encuentra clasificado íntegramente en el largo plazo debido a que se estima su renovación un año adicional.

Genesis Cramim, Limited Partnership

Crédito formalizado con fecha 10 de junio de 2025 por importe de 600.000,00 euros, destinado a la financiación del desarrollo de un proyecto inmobiliario. El crédito devenga un tipo de interés fijo anual del 9% y tiene vencimiento a los dos años desde la fecha de su concesión. A 31 de diciembre de 2025, el saldo pendiente ascendía a 600.000,00 euros, clasificado íntegramente en el largo plazo.

Guardian Homeland Security, S.A.

Préstamo formalizado en el ejercicio 2023 por importe de 300.000,00 euros. El préstamo devenga un tipo de interés equivalente al Euribor más un diferencial del 2% anual y tiene vencimiento en 2025. A 31 de diciembre de 2025, el saldo pendiente ascendía a 300.000,00 euros.



CLASE 8.ª



OP8885629

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Las transacciones efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 con partes vinculadas han sido las siguientes:

Transacciones efectuadas con empresas del grupo y asociadas- Ejercicio 2025

Entidad	(Euros)			
	Servicios		Intereses	
	Prestados	Recibidos	Cargados	Abonados
Guardian Homeland Security, S.A.	48.000,00	-	-	-
Genesis M.A. Entrepreneurship LTD.	-	-	-	-
Genesis Spain Israel Investments, L.T.D.	-	80.000,00	-	50.556,59
Genesis Cramim, Limited Partnership	-	-	-	25.376,88
Otras partes vinculadas	-	-	-	-
	<u>48.000,00</u>	<u>80.000,00</u>	<u>-</u>	<u>75.933,47</u>

Transacciones efectuadas con empresas del grupo y asociadas- Ejercicio 2024

Entidad	(Euros)			
	Servicios		Intereses	
	Prestados	Recibidos	Cargados	Abonados
Guardian Homeland Security, S.A.	48.000,00	-	16.283,56	-
Genesis M.A. Entrepreneurship LTD.	-	-	8.783,25	-
Genesis Spain Israel Investments, L.T.D.	-	-	-	76.003,39
Otras partes vinculadas	-	-	-	-
	<u>48.000,00</u>	<u>-</u>	<u>25.066,81</u>	<u>76.003,39</u>

Las operaciones vinculadas efectuadas con partes vinculadas consisten, fundamentalmente, en ingresos procedentes de arrendamientos y en gastos e ingresos de carácter financiero.

Remuneraciones a la alta dirección y miembros del órgano de Administración.

Las percepciones devengadas en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 por dos de los miembros del Consejo de administración de la Sociedad Dominante en concepto de retribución salarial ascienden 36.000,00 euros (37.005,46 euros durante el ejercicio anterior).



CLASE 8.ª



OP8885630

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

A 31 de diciembre de 2025 dos de los miembros del Consejo de administración mantienen un crédito a favor de la Sociedad Dominante por importe de 25.329,94 euros (158.672,24 euros para el ejercicio anterior), los cuales no tienen un vencimiento ni interés determinado.

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

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por la Ley 1/2010, de 2 de julio, y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre (BOE de 4 de diciembre), el Consejo de administración de la Sociedad Dominante manifiesta que no ha mantenido durante el ejercicio 2024 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que él o personas vinculadas a él pudieran tener con el interés del Grupo.

Nota 17. Otra información

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 por categorías profesionales es el siguiente:

Categoría profesional	Plantilla media	Plantilla al 31-12-2025		
		Hombres	Mujeres	Total
Directivos	2	1	1	2
Comerciales	1	-	1	1
	3	1	2	3

Categoría profesional	Plantilla media	Plantilla al 31-12-2024		
		Hombres	Mujeres	Total
Directivos	2	1	1	2
Comerciales	1	-	1	1
	3	1	2	3

No ha habido personas contratadas con discapacidad superior o igual al 33%.



CLASE 8.ª



OP8885631

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

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

El Grupo no tiene acuerdos de naturaleza o propósitos diversos que no figuren en el balance consolidado y sobre los que no se haya prestado la información correspondiente en alguna de las notas de esta memoria consolidada, cuyo posible impacto financiero sea relevante y que fueren necesarios para determinar la posición financiera de del Grupo.

Remuneración a los auditores.

La remuneración a los auditores por la realización de la auditoría de las cuentas anuales consolidadas, así como de las cuentas anuales de la Sociedad Dominante, al cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 asciende a 36.900,00 euros (mismo importe para el ejercicio anterior).

Nota 18. Hechos posteriores

No han acaecido hechos significativos con posterioridad a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y que por su importancia requieran su inclusión en la memoria consolidada.



CLASE 8.^a



OP8885632

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



Anexo I

Inversiones inmobiliarias - 31.12.2025

Tipología	Inmueble	Ubicación	Fecha adquisición	Coste	Deterioro	Plusvalía / Minusvalía	Valor neto contable	Ingresos asociados
Inmueble	Calle Alcalá, número 18	Madrid	11/07/2018	2.596.928,35	-	2.403.071,65	5.000.000,00	205.453,40
Inmueble	Calle Cruzada, número 1	Madrid	20/01/2022	1.302.845,84	-	277.154,16	1.580.000,00	89.919,24
Inmueble	Calle Isturiz, número 8	Madrid	02/12/2019	1.541.732,44	-	628.267,56	2.170.000,00	126.111,90
Inmueble	Calle Palencia, número 1	Madrid	15/04/2021	-	-	-	-	11.475,77
Inmueble	Calle San Enrique, número 20	Madrid	26/10/2016	1.666.014,86	-	1.433.985,14	3.100.000,00	176.225,11
Inmueble	Carrer De la Presó, número 15	Reus (Tarragona)	31/01/2017	429.539,44	-	240.460,56	670.000,00	34.672,87
Inmueble	Calle San Enrique, número 14	Madrid	26/12/2023	2.687.576,74	-	2.112.423,26	4.800.000,00	269.705,83
Inmueble	Calle Antonio Vicent, número 31	Madrid	02/07/2019	470.251,16	-	1.063.948,71	1.534.199,87	-
Inmueble	Calle Antonio Vicent, número 33	Madrid	29/11/2023	806.585,85	-	999.214,28	1.805.800,13	-
Inmueble	Plaza Matute, número 5	Madrid	29/09/2022	734.911,88	-	385.088,12	1.120.000,00	29.353,24
Inmueble	Calle Cedros, número 71	Madrid	24/07/2024	1.923.748,64	-	796.251,36	2.720.000,00	110.332,66
Inmueble	Calle Emperatriz Isabel, número 4	Madrid	01/02/2018	310.704,77	-	569.295,23	880.000,00	27.450,84
Inmueble	Calle Coruña, número 21	Madrid	07/10/2021	3.820.988,15	-	1.746.364,85	5.567.353,00	45.883,20
Inmueble	Calle Coruña, número 19	Madrid		1.805.538,38	-	857.108,62	2.662.647,00	-
Inmueble	Calle Asunción Castell, número 10	Madrid	13/12/2018	47.410,16	-	(10.410,16)	37.000,00	48.661,07
				<u>20.144.776,66</u>	<u>-</u>	<u>13.502.223,34</u>	<u>33.647.000,00</u>	<u>1.175.245,13</u>



CLASE 8.^a



OP8885633

INVESTMENTS
Genesis

**Genesis R.E.I.T SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado
a 31 de diciembre de 2025



CLASE 8.^a



OP8885634



Genesis R.E.I.T SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

Las cuentas de Genesis R.E.I.T Socimi, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2025 incluyen el balance consolidado, la cuenta de resultados consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada.

1. Estructura organizativa y de resultados.

El Grupo desarrolla su actividad en el sector inmobiliario, centrando su negocio en el mercado residencial y destinando sus activos principalmente al alquiler. Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 están compuestas por una cartera inmobiliaria integrada por viviendas, apartamentos turísticos, oficinas, locales comerciales, un establecimiento hostelero, plazas de aparcamiento y una parcela para desarrollo inmobiliario, ubicados en Madrid y Reus (Tarragona).

2. Evolución del negocio.

En línea con la estrategia de negocio del Grupo, el objetivo seguirá siendo maximizar la obtención de rentas derivadas del arrendamiento de sus activos, continuar con la venta de inmuebles, principalmente a través de sus sociedades filiales, y mantener un estricto control sobre los gastos de explotación. Para el ejercicio 2025, se prevé mantener un alto nivel de ocupación de los inmuebles, lo que permitiría un incremento en las rentas obtenidas.

3. Principales riesgos.

a) 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 tiene préstamos concedidos con terceros en moneda extranjera, por lo que se generan estas diferencias de cambio tanto a 31 de diciembre de 2025 como a 31 de diciembre de 2024.



CLASE 8.ª



OP8885635

INVESTMENTS
Genesis

**Genesis R.E.I.T SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

b) Riesgo de tipo de interés.

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los gastos financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

En este sentido, el riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de las deudas con entidades de crédito y con terceros a tipos variables siendo su referencia el Euribor más un diferencial.

El Grupo de Sociedades estima que este índice de referencia no sufrirá variaciones significativas por lo que este riesgo no se considera significativo. Una variación del 1% al alza del Euribor representaría un mayor gasto financiero de aproximadamente 109 miles de euros.

c) Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito es considerado por el Consejo de administración de la Sociedad Dominante 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, el Grupo se cubre dicho riesgo mediante depósitos adicionales y fianzas que son solicitadas a sus inquilinos.

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

d) 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.



CLASE 8.^a



0P8885636

INVESTMENTS
Genesis

Genesis R.E.I.T SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo de Sociedades mantiene doce préstamos hipotecarios, varios préstamos con partes vinculadas y diversos créditos con terceros por un importe de total de 19.980.968,72 euros, así como una tesorería al cierre del ejercicio por importe de 157.322,21 euros. De todas formas, el Grupo posee activos inmobiliarios con cargas hipotecarias no significativas que podrían utilizarse, en caso necesario, para obtener financiación adicional.

e) Riesgo fiscal.

Tal y como se menciona en la nota 4.7, la Sociedad Dominante 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 Dominante 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 del Grupo de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de asegurar el cumplimiento de los requisitos exigidos para la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.

4. Medioambiente.

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente. No obstante, la actividad del Grupo no tiene impacto medioambiental significativo.

5. Investigación y Desarrollo.

A consecuencia de las propias características del Grupo, así como sus actividades y su estructura, el Grupo no realiza actuaciones de investigación y desarrollo.

6. Acciones propias.

El Grupo no ha efectuado a lo largo del ejercicio 2025 adquisiciones ni enajenaciones de acciones propias.

7. Hechos posteriores.

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



CLASE 8.^a



OP8885637

Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes

Consejo de administración



CLASE 8.ª



0P8885638

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Consejo de administración

El Consejo de administración de la Sociedad Dominante procede a formular las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea.

D. Ariel Mazoz

D. Ilan Arzooan

Dña. Simona Levi

Madrid, 31 de marzo de 2026