

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.**

Informe de auditoría  
y cuentas anuales abreviadas  
a 31 de diciembre de 2025

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

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

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (todos ellos abreviados) correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

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

#### *Valoración de las inversiones inmobiliarias (véanse notas 4.2 y 6)*

La Sociedad tiene clasificados en el epígrafe "*Inversiones inmobiliarias*" del balance abreviado adjunto activos inmobiliarios con un valor neto contable de 15.112 miles de euros que representa el 73,94 % del total del activo. Las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por el deterioro experimentado. Para la determinación de las pérdidas por deterioro, la Sociedad realiza estimaciones sobre el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias. La evaluación del valor recuperable requiere por parte de la Dirección la realización de juicios y el uso de estimaciones. Debido a ello y a la importancia del epígrafe hemos considerado su valoración un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

#### *Procedimientos aplicados en la auditoría*

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

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

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

#### *Recuperabilidad de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo (véase notas 8.1 y 12)*

La Sociedad a 31 de diciembre de 2025 ostenta una serie de participaciones directas del 100 % en el capital social de sus sociedades filiales excepto en una sociedad que posee el 51,33 % de participación, por un importe conjunto de 9.000,00 euros (10.530,00 euros en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024) las cuales se encuentran registradas en la partida "*Instrumentos de patrimonio*" del epígrafe "*Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo*" y además tiene concedidos créditos a las mismas y a otras sociedades del grupo por un importe total de 5.042.453,50 euros, de los cuales 4.654.347,37 euros (3.529.013,99 euros en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024) se encuentran registrados en la partida "*Créditos a empresas*" del epígrafe "*Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo*", 362.729,25 euros en la partida "*Créditos a empresas*" del epígrafe "*Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo*", y 25.376,88 euros en el epígrafe "*Inversiones financieras a corto plazo*".

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

#### *Procedimientos aplicados en la auditoría*

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

- Hemos obtenido los estados financieros a 31 de diciembre de 2025 de las sociedades del grupo y para cada una hemos comparado el valor contable de los fondos propios de la sociedad más las plusvalías tácitas con el valor en libros de la inversión a los efectos de evaluar el posible deterioro. Adicionalmente, este procedimiento nos ha permitido verificar su solvencia financiera a los efectos de evaluar la capacidad de pago de los créditos concedidos a estas sociedades.
- Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias de dichas sociedades del grupo realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2025. Sobre estas valoraciones hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:
  - Revisión de las valoraciones realizadas por el experto independiente.
  - Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto independiente mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
  - Comprobación que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser utilizadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias.
  - Realización de pruebas para contrastar los datos más significativos utilizados en las valoraciones, en especial para una selección de activos, la comprobación que los datos utilizados por el experto independiente coinciden con los datos registrales de los diferentes activos.
  - Revisión de las vidas útiles para las inversiones inmobiliarias y cálculos aritméticos de la dotación por amortización en el presente ejercicio.
  - Análisis sobre la comparación de la valoración por el experto independiente y el valor neto contable de los activos inmobiliarios.

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

#### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas**

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales abreviadas.

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

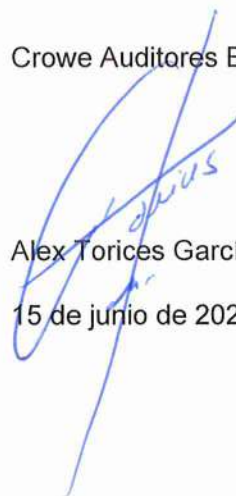
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra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

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

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

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

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



Alex Torices García (Nº de ROAC: 20.230)

15 de junio de 2026



CLASE 8.ª



OP8885639

INVESTMENTS  
*Genesis*

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.**

Cuentas anuales abreviadas  
a 31 de diciembre 2025



CLASE 8.ª



OP8885640

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

INVESTMENTS  
Genesis**Balance abreviado al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025**

(Cifras expresadas en euros)

**Activo**

|                                                                 | Notas en la memoria | 31-12-2025           | 31-12-2024           |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A) Activo no corriente</b>                                   |                     |                      |                      |
| II. Inmovilizado material                                       | 5                   | 6.292,45             | 5.892,41             |
| III. Inversiones inmobiliarias                                  | 6                   |                      |                      |
| 1. Terrenos                                                     |                     | 6.259.293,93         | 5.416.108,18         |
| 2. Construcciones                                               |                     | 8.852.554,56         | 8.236.464,27         |
|                                                                 |                     | <u>15.111.848,49</u> | <u>13.652.572,45</u> |
| IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 8.1 ; 12            |                      |                      |
| 1. Instrumentos de patrimonio                                   |                     | 9.000,00             | 10.530,00            |
| 2. Créditos a empresas                                          |                     | 4.654.347,37         | 3.529.013,99         |
|                                                                 |                     | <u>4.663.347,37</u>  | <u>3.539.543,99</u>  |
| V. Inversiones financieras a largo plazo                        | 8.1                 | 34.460,69            | 63.707,79            |
|                                                                 |                     | <u>19.815.949,00</u> | <u>17.261.716,64</u> |
| <b>B) Activo corriente</b>                                      |                     |                      |                      |
| III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar              | 8.1                 |                      |                      |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios              | 12                  | 16.482,00            | 7.646,00             |
| 3. Otros deudores                                               | 11                  | 78.000,18            | 36.163,89            |
|                                                                 |                     | <u>94.482,18</u>     | <u>43.809,89</u>     |
| IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 8.1                 |                      |                      |
| 2. Créditos a empresas                                          |                     | 362.729,25           | -                    |
| V. Inversiones financieras a corto plazo                        | 8.1                 | 25.376,88            | 15.437,00            |
| VI. Periodificaciones a corto plazo                             |                     | -                    | 69.566,82            |
| VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes             | 8.1                 | 140.300,58           | 53.846,65            |
|                                                                 |                     | <u>622.888,89</u>    | <u>182.660,36</u>    |
| <b>Total Activo [A) + B)]</b>                                   |                     | <u>20.438.837,89</u> | <u>17.444.377,00</u> |

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria abreviada son parte integrante de este balance abreviado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025



CLASE 8.ª



OP8885641

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

INVESTMENTS  
Genesis

**Balance abreviado al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025**

(Cifras expresadas en euros)

**Patrimonio neto y Pasivo**

|                                                             | Notas en la memoria | 31-12-2025           | 31-12-2024           |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A) Patrimonio neto</b>                                   |                     |                      |                      |
| A-1) Fondos propios                                         | 10                  |                      |                      |
| I. Capital                                                  |                     |                      |                      |
| 1. Capital escriturado                                      |                     | 5.000.927,00         | 3.267.677,00         |
| III. Reservas                                               |                     | 79.956,45            | 79.956,45            |
| V. Resultados de ejercicios anteriores                      |                     | (1.899.618,54)       | (893.343,76)         |
| VII. Resultado del ejercicio                                | 3                   | (312.558,12)         | (1.006.274,78)       |
|                                                             |                     | <u>2.868.706,79</u>  | <u>1.448.014,91</u>  |
| <b>B) Pasivo no corriente</b>                               |                     |                      |                      |
| II. Deudas a largo plazo                                    | 9.1                 |                      |                      |
| 2. Deudas con entidades de crédito                          |                     | 5.771.912,80         | 6.900.663,08         |
| 5. Otros pasivos financieros                                |                     | <u>6.016.472,25</u>  | <u>7.022.347,44</u>  |
|                                                             |                     | <u>11.788.385,05</u> | <u>13.923.010,52</u> |
|                                                             |                     | <u>11.788.385,05</u> | <u>13.923.010,52</u> |
| <b>C) Pasivo corriente</b>                                  |                     |                      |                      |
| III. Deudas a corto plazo                                   | 9.1                 |                      |                      |
| 2. Deudas con entidades de crédito                          |                     | 5.456.758,44         | 1.071.415,66         |
| 5. Otros pasivos financieros                                |                     | <u>247.274,14</u>    | <u>430.729,18</u>    |
|                                                             |                     | <u>5.704.032,58</u>  | <u>1.502.144,84</u>  |
| IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 9.1 ; 12            | 5.592,84             | 417.982,97           |
| V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar           | 9.1                 |                      |                      |
| 1. Proveedores                                              |                     | 5.959,79             | 25.930,88            |
| 3. Acreedores varios                                        |                     | 26.412,94            | 102.300,61           |
| 4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)             |                     | 9.100,00             | 8.364,15             |
| 6. Otras deudas con las Administraciones públicas           | 11                  | <u>28.147,90</u>     | <u>16.628,12</u>     |
|                                                             |                     | <u>69.620,63</u>     | <u>153.223,76</u>    |
| VI. Periodificaciones a corto plazo                         |                     | 2.500,00             | -                    |
|                                                             |                     | <u>5.781.746,05</u>  | <u>2.073.351,57</u>  |
| <b>Total Patrimonio neto y Pasivo [A) + B) + C)]</b>        |                     | <u>20.438.837,89</u> | <u>17.444.377,00</u> |

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria abreviada son parte integrante de este balance abreviado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025



CLASE 8.ª



OP8885642

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

INVESTMENTS  
Genesis

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en euros)

|                                                                         | Notas en la memoria | Ejercicio 2025      | Ejercicio 2024        |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| 1. Importe neto de la cifra de negocios                                 | 7 ; 13              | 1.049.928,41        | 857.943,84            |
| 4. Aprovisionamientos                                                   | 13                  | (57.651,24)         | (52.328,65)           |
| 6. Gastos de personal                                                   | 13                  | (82.760,30)         | (90.391,99)           |
| 7. Otros gastos de explotación                                          | 7 ; 13              | (707.422,68)        | (697.918,62)          |
| 8. Amortización del inmovilizado                                        | 5 ; 6               | (163.152,95)        | (163.034,92)          |
| 12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado            |                     | 200.586,67          | -                     |
| 14. Otros resultados                                                    | 13                  | 62.053,99           | (102.735,71)          |
| <b>A) Resultado de explotación (1 + 4+ 6 + 7 + 8 + 12 +14)</b>          |                     | <b>301.581,90</b>   | <b>(248.466,05)</b>   |
| 16. Ingresos financieros                                                | 12.1                | 401.563,00          | 181.915,33            |
| 17. Gastos financieros                                                  | 9.1 ; 12.1          | (989.460,64)        | (868.957,07)          |
| 18. Variación de valor razonable en instrumentos financieros            | 4.2                 | 142.691,14          | -                     |
| 19. Diferencias de cambio                                               |                     | 49.037,40           | 2.561,80              |
| 20. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | 7.1                 | (217.970,92)        | (73.328,79)           |
| <b>B) Resultado financiero (16 + 17 + 18 + 19 + 20)</b>                 |                     | <b>(614.140,02)</b> | <b>(757.808,73)</b>   |
| <b>C) Resultado antes de impuestos (A) + B)</b>                         |                     | <b>(312.558,12)</b> | <b>(1.006.274,78)</b> |
| 22. Impuesto sobre beneficios                                           | 11                  | -                   | -                     |
| <b>D) Resultado del ejercicio (C)+22)</b>                               | 3                   | <b>(312.558,12)</b> | <b>(1.006.274,78)</b> |

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria abreviada son parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025



CLASE 8.ª



OP8885643

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



## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

### Nota 1. Información general y actividad de la empresa

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

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

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

La Sociedad tiene como objeto social:

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

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

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



CLASE 8.ª



OP8885644

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

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

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

(1) Obligación de objeto social:

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

(2) Obligación de inversión:

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

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

- 2.2 Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles; y de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el 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).



CLASE 8.ª



OP8885645

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

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 cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

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

#### (4) Obligación de distribución del resultado:

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

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



CLASE 8.ª



OP8885646

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

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

(5) Obligación de información:

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

(6) Capital mínimo:

El capital mínimo se establece en 5 millones de euros. Con fecha 31 de diciembre de 2025, el capital suscrito de la Sociedad asciende a 5.000.927,00 euros, cumpliendo al cierre del ejercicio 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 la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten precedentes.

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

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



CLASE 8.ª



OP8885647

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

El Consejo de Administración ha formulado el 31 de marzo de 2026 las cuentas anuales abreviadas de Genesis R.E.I.T. Socimi, S.A. del ejercicio 2025.

#### Nota 2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

---

##### Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

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

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



CLASE 8.ª



OP8885648

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

**Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025****Imagen fiel.**

Las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con modificaciones incorporadas a éste por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y las disposiciones legales en materia contable obligatorias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

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

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas por el Consejo de Administración y se someterán a la aprobación de la Junta Universal de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

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

|                                   | (Euros)       |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
|                                   | 31-12-2025    | 31-12-2024    |
| Total activo                      | 36.759.525,75 | 30.823.301,43 |
| Patrimonio neto                   | 15.434.448,38 | 10.726.328,52 |
| - De la sociedad dominante        | 15.434.448,38 | 10.717.445,36 |
| - De los socios minoritarios      | (9.719,42)    | 8.883,16      |
| Cifra neta de negocios            | 1.175.245,12  | 1.018.265,65  |
| Resultado del ejercicio           | 2.991.043,28  | 1.891.635,13  |
| - De la sociedad dominante        | 3.009.645,85  | 1.846.118,80  |
| - De los accionistas minoritarios | (18.602,57)   | 45.516,33     |



CLASE 8.ª



OP8885649

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

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

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

#### Principios contables.

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

#### Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.

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

En las cuentas anuales abreviadas del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025 se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

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



CLASE 8.ª



OP8885650

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

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

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

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

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

### Importancia relativa y prudencia valorativa.

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

### Principio de empresa en funcionamiento.

La Sociedad presenta al cierre del ejercicio 2025 unas pérdidas por importe de 312.558,12 euros, así como un fondo de maniobra negativo de 5.158.857,16 euros. No obstante, el Consejo de Administración la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas en base al principio de empresa en funcionamiento amparándose en los siguientes factores:

- La Sociedad está realizando un análisis para una reducción de los costes generales.
- Existen activos inmobiliarios que pueden ser adicionalmente hipotecados.
- La Sociedad actualmente se encuentra en fase de negociación con nuevas fuentes de financiación.



CLASE 8.ª



OP8885651

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



### **Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025**

- Existe un compromiso por parte de los accionistas que en caso de que la Sociedad necesite financiación le apoyarán financieramente.
- La Sociedad tiene plusvalías en las inversiones inmobiliarias por importe de 9.544.440,27 euros.

En este contexto, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existe riesgo sobre la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con las que figuran en el balance abreviado a 31 de diciembre de 2025 adjunto y, por lo tanto, ha formulado las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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

### **Comparación de la información.**

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y de la memoria abreviada, además de las cifras del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025, las correspondientes al ejercicio anterior, no siendo por tanto necesario efectuar modificación o adaptación alguna al objeto de permitir la comparación de la información entre ambos ejercicios.

### **Agrupación de partidas.**

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

### **Elementos recogidos en varias partidas.**

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

### **Cambios en criterios contables.**

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



CLASE 8.ª



OP8885652

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



## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

### Nota 3. Aplicación de resultados

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

| Base de reparto                               | (Euros)             |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| Resultado del ejercicio (Pérdidas)            | <u>(312.558,12)</u> |
| Aplicación                                    |                     |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | <u>(312.558,12)</u> |

### Limitaciones a la distribución de dividendos.

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

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

### Reparto obligatorio de dividendos.

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



CLASE 8.ª



OP8885653

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



## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

### Nota 4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

#### 4.1. Inmovilizado material.

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

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.ª



OP8885654

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

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

#### 4.2. Inversiones inmobiliarias.

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

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

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

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

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período superior a un año para estar en condiciones normales de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento. Durante el ejercicio 2025 se han activado gastos financieros por valor de 142.691,14 euros por las obras en uno de los inmuebles de la compañía. Durante el ejercicio 2024, la Sociedad no activó gastos financieros.



CLASE 8.ª



OP8885655

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP8885656

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

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

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

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

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

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.



CLASE 8.ª



OP8885657

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

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

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

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

Ni a 31 de diciembre de 2025 ni 2024, la Sociedad ha registrado deterioro en sus inversiones inmobiliarias.

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

#### 4.3. Arrendamientos.

##### Cuando la Sociedad es el arrendatario - Arrendamiento operativo

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP8885658

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



## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

### Cuando la Sociedad es la arrendadora - Arrendamiento operativo

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

#### 4.4. Instrumentos financieros.

##### 1. Activos financieros.

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

##### a) Activos financieros a coste amortizado.

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

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

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.



CLASE 8.ª



0P8885659

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

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

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

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

#### Deterioro de valor

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

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP8885660

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

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

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

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

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

## 2. Pasivos financieros.

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

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

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

### a) Pasivos financieros a coste amortizado.

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

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



CLASE 8.ª



0P8885661

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

- II. Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

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

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

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

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

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

#### 4.5. Transacciones en moneda extranjera.

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

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

#### 4.6. Impuesto sobre beneficios.

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



CLASE 8.ª



OP8885662

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.ª



OP8885663

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

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

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

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

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

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

#### 4.7. Ingresos y gastos.

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

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

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

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



CLASE 8.ª



OP8885664

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

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

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

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

Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espera recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

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



CLASE 8.<sup>a</sup>  
del Estado



OP8885665

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

INVESTMENTS  
*Genesis*

### **Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025**

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

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

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

#### **Ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria.**

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

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

#### **Ingresos por intereses.**

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

#### **4.8. Provisiones y contingencias.**

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP8885666

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

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

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

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.ª



OP8885667

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



## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

### 4.10. Operaciones entre empresas del grupo.

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

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

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

### 4.11. Valor razonable.

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

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

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



CLASE 8.ª



OP8885668

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 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 la Sociedad para instrumentos financieros similares.

#### Nota 5. Inmovilizado material

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

##### Inmovilizado material - 2025

| Descripción                            | (Euros)                 |                 |               |                         |                                            |                                         |
|----------------------------------------|-------------------------|-----------------|---------------|-------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                        | Saldos al<br>31-12-2024 | Altas<br>2025   | Bajas<br>2025 | Saldos al<br>31-12-2025 | Amortización<br>acumulada al<br>31-12-2025 | Valor neto<br>contable al<br>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>                         |

| Amortización acumulada                 | (Euros)                 |                    |               |                         |
|----------------------------------------|-------------------------|--------------------|---------------|-------------------------|
|                                        | Saldos al<br>31-12-2024 | Dotaciones<br>2025 | Bajas<br>2025 | Saldos al<br>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>-</u>      | <u>1.344,79</u>         |



CLASE 8.ª



0P8885669

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



## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

### Inmovilizado material - 2024

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

| (Euros)                |                         |                    |               |                         |
|------------------------|-------------------------|--------------------|---------------|-------------------------|
| Amortización acumulada | Saldos al<br>31-12-2023 | Dotaciones<br>2024 | Bajas<br>2024 | Saldos al<br>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 (se registraron 6.332,08 euros de altas durante el ejercicio 2024 correspondientes a mobiliario).

Ni durante el ejercicio 2025 ni 2024 la Sociedad ha registrado ninguna baja 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).

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. El porcentaje de amortización aplicado para el ejercicio 2025 se detalla a continuación:

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

### Nota 6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance abreviado y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP8885670

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



## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

### Inversiones inmobiliarias - 2025

| Descripción                   | (Euros)              |                     |                     |                |                      | Deterioro acumulado al 31-12-2025 | Amortización acumulada al 31-12-2025 | Valor neto contable al 31-12-2025 |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
|                               | Saldos al 31-12-2024 | Altas 2025          | Bajas 2025          | Traspasos 2025 | Saldos al 31-12-2025 |                                   |                                      |                                   |
| • Terrenos y bienes naturales | 5.416.108,18         | 1.004.192,89        | (161.007,14)        | -              | 6.259.293,93         | -                                 | -                                    | 6.259.293,93                      |
| • Construcciones              | 8.541.473,39         | 1.191.744,31        | (429.580,66)        | -              | 9.303.637,04         | -                                 | (451.082,48)                         | 8.852.554,56                      |
|                               | <u>13.957.581,57</u> | <u>2.195.937,20</u> | <u>(590.587,80)</u> | <u>-</u>       | <u>15.562.930,97</u> | <u>-</u>                          | <u>(451.082,48)</u>                  | <u>15.111.848,49</u>              |

| Amortización acumulada | (Euros)              |                   |                    |                     |                      |
|------------------------|----------------------|-------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
|                        | Saldos al 31-12-2024 | Dotaciones 2025   | Bajas 2025         | Regularización 2025 | Saldos al 31-12-2025 |
| • Construcciones       | <u>305.009,12</u>    | <u>162.247,83</u> | <u>(16.174,47)</u> | <u>-</u>            | <u>451.082,48</u>    |

### Inversiones inmobiliarias - 2024

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

| Amortización acumulada | (Euros)              |                   |            |                     |                      |
|------------------------|----------------------|-------------------|------------|---------------------|----------------------|
|                        | Saldos al 31-12-2023 | Dotaciones 2024   | Bajas 2024 | Regularización 2024 | Saldos al 31-12-2024 |
| • Construcciones       | <u>142.413,87</u>    | <u>162.595,25</u> | <u>-</u>   | <u>-</u>            | <u>305.009,12</u>    |

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 se componen de un total de 10 activos inmobiliarios; un inmueble de oficinas, 6 inmuebles de viviendas, un inmueble turístico, un local comercial y un hostel. Los activos inmobiliarios se encuentran ubicados en la Comunidad de Madrid y en Cataluña.

El valor total de las altas del ejercicio 2025 en inversiones inmobiliarias ha ascendido a 2.195.937,20 euros, y se corresponde principalmente con la adquisición del inmueble sito en la calle La Coruña n.º 19 de Madrid y a las diferentes obras de mejora realizadas en los distintos inmuebles propiedad de la Sociedad.

Las altas del ejercicio 2024 ascendieron a 2.321.556,17 euros y se correspondieron principalmente con la adquisición de la finca sita en la calle Cedros n.º 71 de Madrid y a las diferentes obras de mejora realizadas en los distintos inmuebles propiedad de la Sociedad.

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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP8885671

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

Durante el ejercicio 2025 se han producido enajenaciones de inversiones inmobiliarias por valor de 590.587,80 euros. Dichos inmuebles fueron transmitidos con anterioridad al cumplimiento del período mínimo de arrendamiento de tres años exigido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En consecuencia, las rentas derivadas de estas transmisiones no pueden acogerse al régimen fiscal especial previsto en dicha normativa y, por tanto, deben tributar conforme al régimen general aplicable (nota 11).

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

El cargo en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2025 en concepto de dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 162.247,83 euros (162.595,25 euros en el ejercicio anterior).

Para el cálculo de la amortización se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos. Actualmente la totalidad de las inversiones inmobiliarias se corresponden a terrenos y construcciones destinados al arrendamiento. La amortización de las construcciones de las inversiones inmobiliarias se realiza linealmente en un período de 50 años.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tiene activos totalmente amortizados y en uso.

A cierre de los ejercicios 2025 y 2024, existen inversiones inmobiliarias que constituyen garantías hipotecarias de préstamos formalizados sobre las mismas (véase 9).

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no mantiene compromisos de compra ni de venta formalizados mediante contratos de arras penitenciales.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha encargado a un experto independiente (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.), la actualización de la valoración de la totalidad de los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias”. El método utilizado por el experto independiente para la actualización de 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. La valoración realizada por el experto independiente a 31 de diciembre de 2025 asciende a un total de 24.656.288,76 euros, lo que supone una plusvalía de 9.544.440,27 euros a dicha fecha.

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



CLASE 8.ª



OP8885672

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 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 una de ellas. A partir de estos parámetros se establece el horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

En cuanto a los incrementos de renta, se ha considerado la indexación anual de las rentas de acuerdo con la evolución prevista del IPC, así como el crecimiento estimado de las rentas durante el periodo de análisis.

El método de descuento de flujos de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generarán 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 de descuento para llegar al valor neto actual (VAN). Dicha tasa de descuento 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 costes 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.

Para determinar la tasa de descuento de cada unidad, se han clasificado en grupos homogéneos, acorde con el perfil de riesgo estimado. La tasa de descuento para los flujos de efectivo obtenidos se encuentra entre el 6,00% y el 8,00% 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 la aplicación de una tasa de capitalización de salida adecuada a la tipología y localización del activo.

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

#### Política de seguros.

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



CLASE 8.ª



OP8885673

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



## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

### Nota 7. Arrendamientos

#### Arrendamientos operativos (como arrendadora).

La Sociedad, como arrendadora, tiene arrendados inmuebles registrados como inversiones inmobiliarias. Estos arrendamientos han generado ingresos en el ejercicio 2025 a favor de la Sociedad por importe de 1.049.928,41 euros (857.943,84 euros en el ejercicio 2024).

Al cierre de los ejercicios 2025, la Sociedad tenía contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles cuotas de arrendamientos no cancelables exigibles con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente por un total de:

|                        | (Euros)    |
|------------------------|------------|
|                        | 31/12/2025 |
| Hasta un año           | 226.142,12 |
| Entre uno y cinco años | 74.199,78  |
| Más de cinco años      | -          |
|                        | 300.341,90 |

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 69.515,96 euros y se encuentran registrados en el epígrafe “*Otros gastos de explotación*” de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada (41.730,51 euros en el ejercicio anterior).

### Nota 8. Activos financieros

#### 8.1 Activos financieros.

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

**Activos financieros por categorías.** A continuación, se detalla la composición de los activos financieros por categorías a 31 de diciembre de 2025 y 2024:



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP8885674

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



## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

- a) **Activos financieros no corrientes por categorías.** A continuación, se detallan los activos financieros no corrientes por clase y categoría, a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

### Activos no corrientes por categorías

| Descripción                              | (Euros)                           |                                   |
|------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                          | 31-12-2025                        | 31-12-2024                        |
|                                          | Créditos,<br>derivados<br>y otros | Créditos,<br>derivados<br>y otros |
| • Activos financieros a coste amortizado | 4.688.808,06                      | 3.592.721,78                      |

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

### Créditos, derivados y otros no corrientes

|                                                      | (Euros)      |              |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                      | 31-12-2025   | 31-12-2024   |
| • Créditos, empresas del grupo y asociadas (Nota 12) | 4.654.347,37 | 3.529.013,99 |
| • Fianzas constituidas a largo plazo                 | 34.460,69    | 63.707,79    |
|                                                      | 4.688.808,06 | 3.592.721,78 |

Durante el ejercicio 2025, se ha reconocido un deterioro de valor de la participación en la sociedad dependiente Genesis Renovación 45, S.L. por importe de 1.530 euros, así como un deterioro de los créditos a largo plazo concedidos a dicha sociedad por importe de 57.943,64 euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2025 se ha registrado un deterioro de valor de los créditos a largo plazo con la sociedad dependiente Genesis Asunción Castell, S.L.U. por importe de 157.650,28 euros, quedando totalmente deteriorado el saldo pendiente de dichos créditos (73.328,79 euros en el ejercicio 2024).

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



CLASE 8.ª



OP8885675

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

INVESTMENTS  
Genesis

### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

- b) **Activos financieros corrientes por categorías.** A continuación, se detallan los activos financieros corrientes por clase y categoría, a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

#### Activos financieros corrientes por categorías

| Descripción                              | (Euros)                           |                                   |
|------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                          | 31-12-2025                        | 31-12-2024                        |
|                                          | Créditos,<br>derivados y<br>Otros | Créditos,<br>derivados y<br>Otros |
| • Activos financieros a coste amortizado | 471.714,75                        | 39.000,28                         |

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

#### Créditos, derivados y otros corrientes

|                                                     | (Euros)           |                  |
|-----------------------------------------------------|-------------------|------------------|
|                                                     | 31-12-2025        | 31-12-2024       |
| • Clientes                                          | 16.482,00         | 7.646,00         |
| • Créditos, empresas de grupo y asociadas (Nota 12) | 362.729,25        | -                |
| • Créditos a otras partes vinculadas (Nota 12.1)    | 25.376,88         | 15.437,00        |
| • Otros deudores                                    | 67.126,62         | 15.917,28        |
|                                                     | <u>471.714,75</u> | <u>39.000,28</u> |

- c) **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.** A 31 de diciembre de 2025, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes ascienden a 140.300,58 euros (53.846,65 euros en el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024).

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

- d) **Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.** El movimiento de las inversiones financieras en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo, en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:



OP8885676

CLASE 8.ª

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

INVESTMENTS  
*Genesis***Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025****Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo**

|           | (Euros)                 |               |               |                         |               |                   |
|-----------|-------------------------|---------------|---------------|-------------------------|---------------|-------------------|
|           | Saldos al<br>31-12-2023 | Altas<br>2024 | Bajas<br>2024 | Saldos al<br>31-12-2024 | Altas<br>2025 | Bajas<br>2025     |
| Coste     | 13.530,00               | -             | -             | 13.530,00               | -             | -                 |
| Deterioro | (3.000,00)              | -             | -             | (3.000,00)              | -             | (1.530,00)        |
|           | <u>10.530,00</u>        | <u>-</u>      | <u>-</u>      | <u>10.530,00</u>        | <u>-</u>      | <u>(1.530,00)</u> |

La información más relevante sobre la participación en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 se detalla a continuación:



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP8885677

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



## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

Ejercicio 2025.

| Denominación / Actividad                                                                                                                                               | Domicilio | Sociedad auditada | Sociedad controlada | % de Participación |           | Datos de los estados financieros al 31-12-2025 (Euros) |           |                                    |                          |                 |                |                                       | Provisión por deterioro | Valor en libros de la participación | Comisión al tener |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|---------------------|--------------------|-----------|--------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------|--------------------------|-----------------|----------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|
|                                                                                                                                                                        |           |                   |                     | Directa            | Indirecta | Capital                                                | Reservas  | Otras partidas del patrimonio neto | Resultado de explotación | Patrimonio Neto | Coste          | (Deteriores) Aplicación del ejercicio |                         |                                     |                   |
|                                                                                                                                                                        |           |                   |                     |                    |           |                                                        |           |                                    |                          |                 |                |                                       |                         |                                     |                   |
| Empresas Grupo                                                                                                                                                         |           |                   |                     |                    |           |                                                        |           |                                    |                          |                 |                |                                       |                         |                                     |                   |
| Genesis Remocións D45, S.L.<br>Compra venta de bienes inmuebles, la intermediación, promoción urbanística y construcción, y su explotación en cualquier forma.         | Madrid    | No                | No                  | 51,33%             | 51,33%    | 3.000,00                                               | 15.251,80 | -                                  | (38.221,84)              | (3.510,52)      | (19.970,04)    | 1.530,00                              | (1.530,00)              | (1.530,00)                          | -                 |
| Genesis Empaquetadora Isabel I S.L.<br>Compra venta de bienes inmuebles, la intermediación, promoción urbanística y construcción, y su explotación en cualquier forma. | Madrid    | No                | No                  | 100,00%            | 100,00%   | 3.000,00                                               | 31.745,27 | (521.374,87)                       | 170.865,68               | (363.115,28)    | (315.763,92)   | 3.000,00                              | -                       | -                                   | 3.000,00          |
| Genesis Antonio Vient, S.L.<br>Compra venta de bienes inmuebles, la intermediación, promoción urbanística y construcción, y su explotación en cualquier forma.         | Madrid    | No                | No                  | 100,00%            | 100,00%   | 3.000,00                                               | -         | (259.073,00)                       | (72.677,90)              | (1.566,19)      | (328.750,90)   | 3.000,00                              | -                       | -                                   | 3.000,00          |
| Genesis Anunciación Castelli, S.L.<br>Compra venta de bienes inmuebles, la intermediación, promoción urbanística y construcción, y su explotación en cualquier forma.  | Madrid    | No                | No                  | 100,00%            | 100,00%   | 3.000,00                                               | -         | (1.371.091,52)                     | 597.994,24               | 13.186,01       | (770.097,28)   | 3.000,00                              | -                       | (3.000,00)                          | -                 |
| Genesis La Coruña 21, S.L.<br>Compra venta de bienes inmuebles, la intermediación, promoción urbanística y construcción, y su explotación en cualquier forma.          | Madrid    | No                | No                  | 100,00%            | 100,00%   | 3.000,00                                               | -         | (701.380,56)                       | (409.550,89)             | (35.716,65)     | (1.107.931,45) | 3.000,00                              | -                       | -                                   | 3.000,00          |
|                                                                                                                                                                        |           |                   |                     |                    |           |                                                        |           |                                    |                          |                 |                | 13.530,00                             | (1.530,00)              | (4.530,00)                          | 9.000,00          |

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.****Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025**

### Ejercicio 2024.

[illegible]



CLASE 8.ª



OP8885679

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



## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

Para determinar que no existe deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable la parte proporcional del Patrimonio Neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas existentes a la fecha de la valoración. El método de valoración generalmente aplicado por la Sociedad para la determinación de las plusvalías tácitas es la determinación del valor razonable ya sea mediante estudios elaborados por la propia Dirección o en ocasiones apoyados por valoraciones de expertos independientes para los activos de cada una de las empresas del Grupo. Dichas plusvalías tácitas, sustentadas en el valor razonable de los activos de las participadas, han sido suficientes para soportar el valor en libros de las participadas. En el presente ejercicio, las sociedades dependientes han encargado a un experto independiente (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.) la valoración de la totalidad de los bienes inmuebles a 31 de diciembre de 2025.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha registrado un deterioro de valor de la participación en la sociedad dependiente Genesis Renovación 45, S.L. por importe de 1.530,00 euros. Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no registró deterioro alguno de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo.

### Nota 9. Pasivos financieros

#### 9.1 Pasivos financieros.

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

**Pasivos financieros por categorías.** A continuación, se detalla la composición de los pasivos financieros por categorías a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

| Pasivos financieros                      |                                 |                            |                                 |                            |                                 |                            |                                 |                            |
|------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Descripción                              | (Euros)                         |                            |                                 |                            |                                 |                            |                                 |                            |
|                                          | 31-12-2025                      |                            |                                 |                            | 31-12-2024                      |                            |                                 |                            |
|                                          | No corrientes                   |                            | Corrientes                      |                            | No corrientes                   |                            | Corrientes                      |                            |
|                                          | Deudas con entidades de crédito | Créditos Derivados y otros | Deudas con entidades de crédito | Créditos Derivados y otros | Deudas con entidades de crédito | Créditos Derivados y otros | Deudas con entidades de crédito | Créditos Derivados y otros |
|                                          |                                 |                            |                                 |                            |                                 |                            |                                 |                            |
| • Pasivos financieros a coste amortizado | 5.771.912,80                    | 6.016.472,25               | 5.456.758,44                    | 294.339,71                 | 6.900.663,08                    | 7.022.347,44               | 1.071.415,66                    | 985.307,79                 |



CLASE 8.ª



OP8885680

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



## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

## a) Deudas con entidades de crédito.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 las deudas con entidades de crédito corresponden a 10 préstamos hipotecarios.

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

| Préstamos hipotecarios |                 |              |                   |                                   |          |                 |              |              |            |                                                  |
|------------------------|-----------------|--------------|-------------------|-----------------------------------|----------|-----------------|--------------|--------------|------------|--------------------------------------------------|
| Entidad financiera     | Fecha concesión | Fecha inicio | Fecha Vencimiento | Interés anual                     | Carencia | Capital inicial | Largo Plazo  | Corto Plazo  | Intereses  | Garantía hipotecaria                             |
| - Banco Sabadell       | 12/07/2022      | 31/08/2018   | 31/08/2033        | 2,55%                             | -        | 864.000,00      | -            | -            | 8.805,74   | Piso 5, Puerta A, calle Alcalá núm. 18, Madrid   |
| - Banco Sabadell       | 16/04/2021      | 16/04/2021   | 30/04/2037        | 2,45%                             | -        | 975.000,00      | -            | -            | 2.087,50   | Edificio en calle Empordà 34, Barcelona          |
| - Liberbank            | 21/01/2022      | 20/02/2022   | 20/01/2037        | 2,25%                             | -        | 625.000,00      | 443.144,42   | 38.658,49    | 11.297,64  | Hostal, calle de la Cruzada núm. 1, Madrid       |
| - CaixaBank            | 29/09/2022      | 29/09/2022   | 01/10/2037        | 3,5% 1er año, luego Euribor +1%   | 1 mes    | 345.000,00      | 268.136,24   | 20.404,85    | 10.282,54  | Local comercial, plaza Mateu núm. 5, Madrid      |
| - BBVA                 | 29/12/2023      | 29/12/2023   | 29/11/2035        | 6,12%                             | -        | 350.000,00      | 278.480,60   | 25.351,82    | 13.444,91  | Edificio en calle Antonio Vicent núm. 33, Madrid |
| - Laboral Kutxa        | 26/12/2023      | 26/12/2023   | 26/12/2035        | 5,6% 1er año, luego Euribor +1,8% | 6 meses  | 1.380.000,00    | 1.136.747,08 | 102.578,37   | 53.320,15  | Edificio en calle San Enrique núm. 14, Madrid    |
| - Banco Sabadell       | 24/07/2024      | 31/08/2024   | 31/07/2044        | 4,80%                             | -        | 760.000,00      | 696.448,59   | 28.668,48    | 35.865,04  | Edificio en calle Cedros núm. 71, Madrid         |
| - Singlar Bank         | 19/09/2024      | 30/09/2024   | 31/08/2039        | 4,65%                             | -        | 1.702.000,00    | 1.550.775,60 | 67.588,01    | 75.952,15  | Casa en calle de Isturiz núm. 8, Madrid          |
| - ISTRAPrifact Limited | 15/12/2022      | 30/12/2022   | 24/07/2026        | 6,25% + Euribor                   | -        | 3.800.000,00    | 1.200.000,00 | 4.755.438,92 | 320.159,81 | Casa en calle de Isturiz núm. 8, Madrid          |
| - Banco Santander      | 17/06/2025      | 17/06/2025   | 30/06/2040        | 4,25%                             | -        | 300.000,00      | 198.180,27   | 101.030,89   | 6.920,65   | Edificio en carrer de la Presó núm. 15, Rem      |
|                        |                 |              |                   |                                   |          | 11.101.000,00   | 5.771.912,80 | 5.139.719,83 | 538.136,13 |                                                  |

Dentro de la partida “Deudas con entidades de crédito” a corto plazo, se incluyen los intereses devengados y no pagados por importe de 317.038,61 euros, siendo 45.046,65 euros para el ejercicio anterior.

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)      |            |            |            |                   |              |
|---------------------------------|--------------|------------|------------|------------|-------------------|--------------|
|                                 |              |            |            |            |                   | Total        |
|                                 | 2027         | 2028       | 2029       | 2030       | 2031 y siguientes |              |
| Deudas con entidades de crédito | 1.503.382,17 | 315.776,97 | 328.697,88 | 342.167,77 | 3.281.888,00      | 5.771.912,80 |

## b) Créditos derivados y otros

Los “Créditos derivados y otros” a largo plazo corresponden principalmente a deudas a largo plazo con terceros por importe de 5.634.527,87 euros (6.866.604,36 euros para el ejercicio anterior) y 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 a deudas con empresas del grupo (véase nota 12).

CLASE 8.<sup>a</sup>

OP8885681

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

**Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025**

El resto del saldo, por importe de 76.944,38 euros corresponde a fianzas y depósitos recibidos de arrendatarios e inquilinos (100.743,08 euros a cierre del ejercicio anterior).

Los “Créditos derivados y otros” a corto plazo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 se detallan a continuación:

|                                         | (Euros)           |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                         | 31-12-2025        | 31-12-2024        |
| Proveedores                             | 5.959,79          | 25.930,88         |
| Acreedores varios                       | 26.412,94         | 102.300,61        |
| Personal                                | 9.100,00          | 8.364,15          |
| Cuenta corriente con socios             | 25.329,94         | 153.672,24        |
| Deudas con empresas del Grupo (Nota 12) | 5.592,84          | 417.982,97        |
| Otros pasivos financieros               | 221.944,20        | 277.056,94        |
|                                         | <u>294.339,71</u> | <u>985.307,79</u> |

El detalle de las deudas a largo plazo por importe de 5.634.527,87 euros es el siguiente:

| Tipo de operación | Inmueble                          | Fecha constitución | Fecha vencimiento | Tipo de interés | Importe Dispuesto   |
|-------------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------|---------------------|
| Participativo     | Inmuebles de la calle Alcalá, 18  | 21/08/2024         | 02/09/2026        | 8%              | 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           |
| 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           |
|                   |                                   |                    |                   |                 | <u>1.608.702,68</u> |



CLASE 8.ª



OP8885682

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

| Tipo de operación         | Inmueble                             | Fecha<br>constitución | Fecha<br>vencimiento | Tipo de<br>interés | Importe<br>Dispuesto |
|---------------------------|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| 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            |
|                           |                                      |                       |                      |                    | <b>4.025.825,19</b>  |
| Total deudas con terceros |                                      |                       |                      |                    | <b>5.634.527,87</b>  |



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP8885683

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



## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

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

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

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

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

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

La Sociedad mantiene 10 préstamos hipotecarios y diversos créditos con terceros por un importe total de 16.866.585,06 euros a 31 de diciembre de 2025, tesorería al cierre del ejercicio por importe de 140.300,58 euros, y un fondo de maniobra negativo de 5.158.857,16 euros. No obstante, la Sociedad posee activos inmobiliarios que podrían ser objeto de financiación adicional en caso necesario.

A dicha fecha, dichos activos generan unas plusvalías latentes estimadas en 9.544.440,27 euros, lo cual proporciona un margen razonable de maniobra financiera para atender sus obligaciones a corto plazo y reforzar su liquidez, si fuera preciso.

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP8885684

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

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

#### Nota 10. Fondos propios

---

##### Capital suscrito.

Al cierre del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025 el capital suscrito asciende a 5.000.927,00 euros nominales y está compuesto por 5.000.927 acciones nominativas de 1 euro cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, y de una sola clase.

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

##### Participaciones en el capital.

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

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



CLASE 8.ª



OP8885685

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.**



### **Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 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 abreviada, el 22 de diciembre de 2023 la Junta General Extraordinaria y Universal de socios acordó la transformación de la Sociedad de sociedad limitada a sociedad anónima.

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 euros se realizaron mediante aportaciones dinerarias y 1.285.350 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 asumidas y desembolsadas por los accionistas de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2025, los accionistas de 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%.

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP8885686

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

INVESTMENTS  
*Genesis*

## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

### Reservas.

Su composición, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

|                                      | (Euros)          |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
|                                      | 31-12-2025       | 31-12-2024       |
| <b>Reservas restringidas</b>         |                  |                  |
| Reserva legal                        | 40.290,42        | 40.290,42        |
| <b>Reservas de libre disposición</b> |                  |                  |
| Reservas voluntarias                 | 39.666,03        | 39.666,03        |
|                                      | <u>79.956,45</u> | <u>79.956,45</u> |

### Reserva legal.

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

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas 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 social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

A 31 de diciembre de 2025 el importe de la reserva legal asciende a 40.290,42 euros, representando un 0,81 % del capital suscrito.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 esta reserva no se encontraba constituida.

### Reserva voluntaria.

El saldo de esta cuenta a 31 de diciembre de 2025, de 39.666,03 euros (39.666,03 euros para el ejercicio anterior), es de libre disposición. No obstante, no podrán repartirse dividendos con cargo a dichas reservas mientras el patrimonio neto sea, o a consecuencia del reparto resulte ser, inferior al capital suscrito.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP8885687

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



## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

### Dividendos.

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

### Nota 11. Situación fiscal

**11.1. Detalle de saldos con las Administraciones Públicas.** La Sociedad mantenía a 31 de diciembre de 2025 y 2024 los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

| <i>Saldos deudores</i>                                   |              | (Euros)    |            |
|----------------------------------------------------------|--------------|------------|------------|
|                                                          | No Corriente | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
| Hacienda pública deudora por IVA                         |              | -          | 11.031,65  |
| <i>Saldos Acredores</i>                                  |              | (Euros)    |            |
|                                                          | Corriente    | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas:          |              |            |            |
| - Hacienda Pública acreedora por IVA                     |              | 5.657,66   | -          |
| - Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas |              | 21.186,82  | 16.261,23  |
| - Organismos de la Seguridad Social, acreedores          |              | 1.303,42   | 366,89     |
|                                                          |              | 28.147,90  | 16.628,12  |

**11.2 Conciliación del resultado con la base imponible del impuesto sobre beneficios.** El Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en base al resultado contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente tiene que coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto. La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 con la base imponible prevista del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:



CLASE 8.ª



OP8885688

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



## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

*Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.*

|                                          | Cuenta de pérdidas y ganancias |               |              | Ingresos y gastos a patrimonio |               |              |
|------------------------------------------|--------------------------------|---------------|--------------|--------------------------------|---------------|--------------|
|                                          | Aumentos                       | Disminuciones | Total        | Aumentos                       | Disminuciones | Total        |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio |                                |               | (312.558,12) |                                |               | (312.558,12) |
| Impuesto sobre beneficios                | -                              | -             | -            | -                              | -             | -            |
| Diferencias permanentes                  | -                              | -             | -            | -                              | -             | -            |
| Diferencias temporarias                  | -                              | -             | -            | -                              | -             | -            |
| Base imponible previa                    |                                |               | (312.558,1)  |                                |               | (312.558,12) |
| Base imponible (resultado fiscal)        |                                |               | (312.558,12) |                                |               | (312.558,12) |

*Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.*

|                                          | Cuenta de pérdidas y ganancias |               |                | Ingresos y gastos a patrimonio |               |                |
|------------------------------------------|--------------------------------|---------------|----------------|--------------------------------|---------------|----------------|
|                                          | Aumentos                       | Disminuciones | Total          | Aumentos                       | Disminuciones | Total          |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio |                                |               | (1.006.274,78) |                                |               | (1.006.274,78) |
| Impuesto sobre beneficios                | -                              | -             | -              | -                              | -             | -              |
| Diferencias permanentes                  | -                              | -             | -              | -                              | -             | -              |
| Diferencias temporarias                  | -                              | -             | -              | -                              | -             | -              |
| Base imponible previa                    |                                |               | (1.006.274,8)  |                                |               | (1.006.274,78) |
| Base imponible (resultado fiscal)        |                                |               | (1.006.274,78) |                                |               | (1.006.274,78) |

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

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

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

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

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

No aplicable.



CLASE 8.ª



OP8885689

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 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 del tipo general |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Resultado ejercicio 2023 | (893.343,76)                                                     | -                                                                     | -                                                                     |
| Resultado ejercicio 2024 | (1.006.274,78)                                                   | -                                                                     | -                                                                     |
| Resultado ejercicio 2025 | (312.558,12)                                                     | -                                                                     | -                                                                     |

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

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

- d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas:

La Sociedad a 31 de diciembre de 2025 no ha repartido dividendos con cargo a reservas.

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

Véase punto c) y d).

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

#### Inversiones inmobiliarias - 31.12.2025

| Tipología | Inmueble                        | Ubicación        | Fecha adquisición |
|-----------|---------------------------------|------------------|-------------------|
| Inmueble  | Calle Alcalá, número 18         | Madrid           | 11/07/2018        |
| Inmueble  | Calle Cruzada, número 1         | Madrid           | 20/01/2022        |
| Inmueble  | Calle Istúriz, número 8         | Madrid           | 02/12/2019        |
| Inmueble  | Calle Palencia, número 1        | Madrid           | 15/04/2021        |
| Inmueble  | Calle San Enrique, número 20    | Madrid           | 26/10/2016        |
| Inmueble  | Calle De la Presó, número 15    | Reus (Tarragona) | 31/01/2017        |
| Inmueble  | Calle San Enrique, número 14    | Madrid           | 26/12/2023        |
| Inmueble  | Calle Antonio Vicent, número 33 | Madrid           | 29/11/2023        |
| Inmueble  | Plaza Matute, número 5          | Madrid           | 29/09/2022        |
| Inmueble  | Calle Cedros, número 71         | Madrid           | 24/07/2024        |
| Inmueble  | Calle La Coruña, número 19      | Madrid           | 30/09/2025        |



CLASE 8.ª



OP8885690

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

INVESTMENTS  
*Genesis*

### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

- g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

No aplica.

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

Véase punto f).

- i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No aplicable.

## Nota 12. Operaciones con partes vinculadas

### 12.1 Operaciones con empresas del grupo y asociadas.

Las transacciones efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 con empresas del grupo y asociadas han sido las siguientes:

#### Transacciones efectuadas con empresas del grupo y asociadas 31-12-2025

|                                     | <u>Intereses</u><br><u>Abonados</u> |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <u>Sociedades del grupo</u>         |                                     |
| Genesis Renovación D45, S. L.       | 33.056,87                           |
| Genesis Emperatriz Isabel 4, S.L.U. | 50.820,40                           |
| Genesis Antonio Vicent, S.L.U.      | 63.266,29                           |
| Genesis Asunción Castell, S.L.U.    | 106.771,72                          |
| Genesis La Coruña 21, S.L.U.        | 71.714,25                           |
| Genesis Spain Israel                | 50.556,59                           |
| Genesis M.A. Entrepreneurship LTD.  | 25.376,88                           |
|                                     | <u>401.563,00</u>                   |



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP8885691

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

INVESTMENTS  
*Genesis*

**Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025**

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

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

Las transacciones que la Sociedad ha realizado en los ejercicios 2025 y 2024 con las compañías del grupo corresponden principalmente a servicios prestados para la gestión de proyectos.

Los saldos con empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 derivados de las transacciones descritas anteriormente, son como sigue:



CLASE 8.ª



OP8885692

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

**Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025****Saldos con sociedades del grupo**

|                                       | (Euros)             |                     |                     |                     |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                       | 31-12-2025          |                     | 31-12-2024          |                     |
|                                       | Créditos            | Préstamos           | Créditos            | Préstamos           |
| <b><u>Sociedades del grupo</u></b>    |                     |                     |                     |                     |
| Genesis Renovación D45, S. L.         | 404.979,42          | 39.788,73           | 265.423,06          | (38.649,71)         |
| Genesis Emperatriz Isabel 4, S. L.U.  | 465.706,57          | -                   | 652.033,42          | -                   |
| Genesis Antonio Vicent, S.L.U.        | 820.245,04          | -                   | 755.278,75          | -                   |
| Genesis Asunción Castell, S.L.U.      | 30.917,93           | -                   | 1.011.594,64        | -                   |
| Genesis La Coruña 21, S.L.U.          | 1.904.971,36        | -                   | 262.180,11          | -                   |
| Genesis Spain Israel Investments, LTD | 770.656,30          | -                   | 582.504,01          | -                   |
| Genesis Cramim, Limited Partnership   | 625.376,88          | -                   | -                   | -                   |
| Genesis M.A. Entrepreneurship LTD.    | 19.600,00           | (8.783,25)          | -                   | (379.333,26)        |
| <b><u>Otras partes vinculadas</u></b> |                     |                     |                     |                     |
| Guardían Homeland Security, S.A.      | -                   | (316.283,56)        | -                   | (50.000,00)         |
| Otras partes vinculadas               | -                   | (30.329,94)         | -                   | (158.672,24)        |
|                                       | <u>5.042.453,50</u> | <u>(315.608,02)</u> | <u>3.529.013,99</u> | <u>(626.655,21)</u> |

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene concedidos créditos a empresas del grupo, asociadas y partes vinculadas por importe de 5.042.453,50 euros (3.529.013,99 euros a 31 de diciembre de 2024). A continuación, se desglosan los créditos concedidos por sociedad:

- Genesis Renovación D45, S. L.

Crédito otorgado y que a 31 de diciembre de 2025 el saldo pendiente de pago asciende a 462.923,06 euros (265.423,06 para el ejercicio anterior), con un interés de Euribor más un diferencial del 2% anual y con vencimiento a 31 de diciembre de 2025. No obstante, a lo anterior, el plazo se prorrogará tácitamente por períodos anuales sucesivos, salvo que medie denuncia expresa de la prestamista efectuada de forma fehaciente con una antelación mínima de un mes antes del vencimiento inicial o de sus prórrogas. Tanto el capital como los intereses se abonarán a su vencimiento. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha registrado un deterioro de valor de dicho crédito por importe de 57.943,64 euros. Como consecuencia de lo anterior, a 31 de diciembre de 2025 el valor neto contable asciende a 404.979,42 euros (265.423,06 euros a 31 de diciembre de 2024).



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP8885693

**Genesis R.E.I.T. SOCIMI, S.A.**

INVESTMENTS  
*Genesis*

### **Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025**

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

Crédito otorgado y que a 31 de diciembre de 2025 el saldo pendiente de pago asciende a 465.706,57 euros (652.033,42 para el ejercicio anterior), con un interés de Euribor más un diferencial de 2% anual y vencimiento a 31 de diciembre de 2025. No obstante, a lo anterior, el plazo se prorrogará tácitamente por períodos anuales sucesivos, salvo que medie denuncia expresa de la prestamista efectuada de forma fehaciente con una antelación mínima de un mes antes del vencimiento inicial o de sus prórrogas. Tanto el capital como los intereses se abonarán a su vencimiento.

– Genesis Antonio Vicent, S. L.U.

Crédito otorgado y que a 31 de diciembre de 2025 el saldo pendiente de pago asciende a de 820.245,04 euros (755.278,75 para el ejercicio anterior), con un interés de Euribor más un diferencial de 2% anual y vencimiento a 31 de diciembre de 2025. No obstante, a lo anterior, el plazo se prorrogará tácitamente por períodos anuales sucesivos, salvo que medie denuncia expresa de la prestamista efectuada de forma fehaciente con una antelación mínima de un mes antes del vencimiento inicial o de sus prórrogas. Tanto el capital como los intereses se abonarán a su vencimiento.

– Genesis Asunción Castell, S.L.U.

Crédito otorgado y que a 31 de diciembre de 2025 el saldo pendiente de pago asciende a 824.248,34 euros (1.647.274,77 para el ejercicio anterior), con un interés de Euribor más un diferencial de 2% anual y vencimiento a 31 de diciembre de 2025. No obstante, a lo anterior, el plazo se prorrogará tácitamente por períodos anuales sucesivos, salvo que medie denuncia expresa de la prestamista efectuada de forma fehaciente con una antelación mínima de un mes antes del vencimiento inicial o de sus prórrogas. Tanto el capital como los intereses se abonarán a su vencimiento. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha registrado un deterioro de valor de dicho crédito por importe de 157.650,28 euros (73.328,79 euros para el ejercicio anterior). Como consecuencia de lo anterior, a 31 de diciembre de 2025 el valor neto contable asciende 30.917,93 euros (1.011.597,64 euros a 31 de diciembre de 2024).



CLASE 8.<sup>a</sup>  
Qualitative



OP8885694

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



### Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

– Genesis La Coruña 21, S.L.U.

Crédito otorgado y que a 31 de diciembre de 2025 el saldo pendiente de pago asciende a de 1.904.971,36 euros (262.180,11 para el ejercicio anterior), con un interés de Euribor más un diferencial de 2% anual y vencimiento a 31 de diciembre de 2025. No obstante, a lo anterior, el plazo se prorrogará tácitamente por períodos anuales sucesivos, salvo que medie denuncia expresa de la prestamista efectuada de forma fehaciente con una antelación mínima de un mes antes del vencimiento inicial o de sus prórrogas. Tanto el capital como los intereses se abonarán a su vencimiento.

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

Crédito otorgado en el ejercicio 2023 y que a 31 de diciembre de 2025 el saldo pendiente de pago asciende a 770.656,30 euros (582.504,01 para el ejercicio anterior). El crédito fue formalizado en el ejercicio 2023, con un tipo de interés del Euribor más un diferencial de 2% anual y vencimiento a 31 de diciembre de 2026, siendo renovable tácitamente.

– 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 625.376,88 euros, clasificado íntegramente en el largo plazo.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2025, existe un préstamo con la empresa vinculada Guardian Homeland Security, S.A. por importe de 316.283,56 euros (50.000,00 euros para el ejercicio anterior). El crédito fue formalizado en el ejercicio 2023 y vencimiento a 31 de diciembre de 2025. No obstante, a lo anterior, el plazo se prorrogará tácitamente por períodos anuales sucesivos, salvo que medie denuncia expresa de la prestamista efectuada de forma fehaciente con una antelación mínima de un mes antes del vencimiento inicial o de sus prórrogas. Este crédito devenga un interés anual de Euribor más un diferencial de 2%. Tanto el capital como los intereses se abonarán a su vencimiento.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0P8885695

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



## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

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

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 en concepto de retribución salarial ascienden 36.000,00 euros (37.005,46 euros durante el ejercicio anterior).

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

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

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

### Nota 13. Ingresos y gastos

#### Cifra de negocios

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

|                            | (Euros)      |            |
|----------------------------|--------------|------------|
|                            | 31-12-2025   | 31-12-2024 |
| Ingresos por arrendamiento | 1.049.928,41 | 857.943,84 |

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

#### Aprovisionamientos

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



CLASE 8.ª



OP8885696

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



## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

### Gastos de personal

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

|                                        | (Euros)          |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
|                                        | 31-12-2025       | 31-12-2024       |
| 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> |

### Otros gastos de explotación

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

|                      | (Euros)           |                   |
|----------------------|-------------------|-------------------|
|                      | 31-12-2025        | 31-12-2024        |
| Servicios exteriores | 528.973,68        | 514.689,96        |
| Tributos             | 178.449,00        | 183.228,66        |
|                      | <u>707.422,68</u> | <u>697.918,62</u> |

### Otros resultados

Los otros resultados corresponden principalmente a la regularización de partidas del balance, que tanto en el presente ejercicio como en el ejercicio anterior se han cancelado por importe de 62.053,99 euros en el ejercicio 2025, y 102.735,70 euros en el ejercicio anterior.

## **Nota 14. Información sobre medio ambiente**

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



CLASE 8.<sup>a</sup>  
Clase 8.<sup>a</sup>



OP8885697

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

INVESTMENTS  
*Genesis*

## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

### Nota 15. Otra información

#### Plantilla de personal.

**Personas empleadas en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.** El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 por categorías profesionales y la distribución por sexos y categorías profesionales al término del ejercicio son los siguientes:

| Categoría profesional | Plantilla<br>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<br>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% durante los ejercicios 2025 y 2024.

El Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 está formado por dos hombres y una mujer.

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP8885698

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



## Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2025

### Remuneración a los auditores.

Durante el ejercicio 2025, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor Crowe Auditores España, S.L.P., han sido de 22.000 euros (22.000 euros para el ejercicio anterior).

### Nota 16. Hechos posteriores

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

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

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

|                                     | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|-------------------------------------|------------|------------|
|                                     | Días       |            |
| Periodo medio de pago a proveedores | 60,76      | 80,70      |



CLASE 8.<sup>a</sup>  
Inscripción en el Registro de la Propiedad



0P8885699

INVESTMENTS  
*Genesis*

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

**Consejo de Administración**



CLASE 8.ª



OP8885700

INVESTMENTS  
*Genesis*

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

**Consejo de Administración**

Las presentes cuentas anuales abreviadas han sido formuladas a 31 de marzo de 2026 por el Consejo de Administración de la Sociedad.

D. Ariel Mazoz

*Mazoz Ariel*

D. Ilan Arzooan

*[Signature]*

Dña. Simona Levi

*[Signature]*