

BALANCE ABREVIADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

ACTIVO		NOTAS	2025	2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		9.162.846,98	7.881.287,27
II. Inmovilizado material	11200		413.415,97	7.881.287,27
III. Inversiones inmobiliarias	11300		6.688.453,82	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400		2.060.977,19	
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		3.136.348,57	2.248.255,68
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		2.161.494,41	804.485,57
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		1.928.705,21	284.880,00
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382		1.928.705,21	284.880,00
3. Otros deudores	12390		232.789,20	519.605,57
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500		968.547,45	1.424.523,36
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700		6.306,71	19.246,75
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		12.299.195,55	10.129.542,95

PATRIMONIO NETO Y PASIVO			2025	2024
A) PATRIMONIO NETO	20000		8.471.865,03	8.360.404,27
A-1) Fondos propios	21000		8.471.865,03	8.360.404,27
I. Capital	21100		8.062.078,00	8.062.078,00
1. Capital escriturado	21110		8.062.078,00	8.062.078,00
III. Reservas	21300		269.750,13	171.807,89
2. Otras reservas	21360		269.750,13	171.807,89
VI. Otras aportaciones de socios	21600			25.000,00
VII. Resultado del ejercicio	21700		140.036,90	101.518,38
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		2.790.633,15	946.650,00
II. Deudas a largo plazo	31200		2.765.633,15	946.650,00
1. Deudas con entidades de crédito	31220	7	101.219,77	
2. Acreedores por arrendamiento	31230	7	55.663,38	
3. Otras deudas a largo plazo	31290	7	2.608.750,00	946.650,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300	7	25.000,00	
C) PASIVO CORRIENTE	32000		1.036.697,37	822.488,68
III. Deudas a corto plazo	32300		677.862,84	590.986,40
1. Deudas con entidades de crédito	32320	7	20.412,34	
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330	7	5.220,22	
3. Otras deudas a corto plazo	32390	7	652.230,28	590.986,40
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		358.834,53	231.502,28
1. Proveedores	32580		9.046,18	37.112,02
b) Proveedores a corto plazo	32582	7	9.046,18	37.112,02
2. Otros acreedores	32590	7	349.788,35	194.390,26
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		12.299.195,55	10.129.542,95

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(DEBE) / HABER		NOTAS	2025	2024
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100		1.279.489,99	288.100,00
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200		-904.606,44	
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			349.079,00
4. Aprovisionamientos	40400		-43.437,53	-348.165,30
5. Otros ingresos de explotación	40500		186.873,27	2.000,00
7. Otros gastos de explotación	40700		-241.516,30	-57.122,14
8. Amortización del inmovilizado	40800		-98.072,75	-59.573,71
13. Otros resultados	41300		-117,29	1.124,43
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		178.612,95	175.442,28
14. Ingresos financieros	41400		306.430,78	
b) Otros ingresos financieros	41490		306.430,78	
15. Gastos financieros	41500		-345.006,83	-43.511,40
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		-38.576,05	-43.511,40
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		140.036,90	131.930,88
20. Impuestos sobre beneficios	41900	9		-30.412,50
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500	3	140.036,90	101.518,38

01 - LA EMPRESA

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

03 - DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

05 - INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

06 - ACTIVOS FINANCIEROS

07 - PASIVOS FINANCIEROS

08 - FONDOS PROPIOS

09 - SITUACIÓN FISCAL

10 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

11 - OTRA INFORMACIÓN

12 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

13 - EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009)

MEMORIA 2025(ABREVIADA)

MEDITERRANEAN REIT SOCIMI, S.A.

A65540312

01 - LA EMPRESA

1. INFORMACIÓN GENERAL

La sociedad MEDITERRANEAN REIT S.L. se constituyó el año 2011. Se transformó a S.A. el día 16 de abril de 2025 mediante escritura otorgada en ante el Notario de Barcelona DOÑA MARIA DE ZULUETA SAGARRA, como sustituta de DON ARIEL SULTÁN BENGUIGUI. en la que la entidad MEDITERRANEAN REIT, S.L. cambia su denominación a MEDITERRANEAN REIT SA. Se realiza una posterior subsanación de la escritura de transformación con fecha 6 de Agosto de 2025 ante el Notario de Barcelona D. DON ARIEL SULTÁN BENGUIGUI. Cambia su denominación a MEDITERRANEAN REIT SOCIMI S.A. el día 24 de noviembre de 2025 mediante escritura otorgada en ante el Notario de Barcelona DON ARIEL SULTÁN BENGUIGUI.

Actualmente tiene su domicilio fiscal y social en CL Conde de Salvatierra num. 10 Planta 1 Puerta 2 Barcelona 08006 Barcelona

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.

Su identificación en el Registro Mercantil es: A65540312

Esta entidad no forma parte de ningún grupo de sociedades y no se encuentra obligada a depositar sus Cuentas Anuales de forma consolidada.

2. REGIMEN SOCIMI

El régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario está sujeto a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 establece determinados requisitos para este tipo de sociedades:

Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como, en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley:

a) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurridos el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

b) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del Régimen Fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. Las acciones de la Sociedad a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas cotizan en Euronext.

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Imagen fiel:

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus posteriores modificaciones, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, siendo su fecha de formulación el 31 de marzo de 2026.

2. Principios contables:

No se han aplicado principios contables no obligatorios. La Sociedad ha aplicado los principios y criterios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad

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

La preparación de las cuentas anuales abreviadas requiere que el órgano de administración realice estimaciones y formule juicios que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes registrados de determinados activos, pasivos, ingresos y gastos.

Las principales estimaciones efectuadas por la Sociedad se refieren, fundamentalmente, a la evaluación de la existencia de indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias, así como, en su caso, a la determinación de la recuperabilidad de otros activos y al registro de provisiones y contingencias.

Dichas estimaciones se realizan sobre la base de la mejor información disponible en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. No obstante, los resultados reales podrían diferir de las estimaciones efectuadas. En tal caso, los efectos de los cambios se reconocerán de forma prospectiva conforme a la normativa contable aplicable.

4. Comparación de la información:

Las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2025 se presentan comparadas con las del ejercicio 2024.

Con el fin de facilitar la comparabilidad de la información financiera, debe tenerse en cuenta que determinadas cifras comparativas del ejercicio anterior han sido objeto de reclasificación para adaptarlas a la presentación seguida en el ejercicio 2025. En particular, se han reclasificado bienes en inversiones inmobiliarias que figuraban como inmovilizado material.

5. Elementos recogidos en varias partidas:

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

6. Cambios en criterios contables:

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios en los criterios contables aplicados por la Sociedad respecto a los utilizados en el ejercicio anterior.

7. Corrección de errores:

Durante el ejercicio 2025 no se han detectado errores de ejercicios anteriores que hayan requerido la modificación de las cuentas anuales.

03 – DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado será determinada por el órgano de administración con carácter previo a la convocatoria de la Junta General, una vez finalizado el proceso de auditoría de las cuentas anuales.

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025 formulada por el órgano de administración de la Sociedad y que será sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Base de reparto

Resultado del ejercicio 2025: 140.036,90 euros

Aplicación

A dividendos: 126.033,21. euros

A reservas: 14.003,69 euros

Total: 140.036,90 euros

La aplicación del resultado propuesta se realizará de conformidad con la normativa mercantil vigente y con las obligaciones de distribución de beneficios establecidas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

04 - NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN

Se han aplicado los siguientes criterios contables:

1. Inmovilizado intangible:

a) Coste:

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

No existe fondo de comercio en balance de la sociedad.

b) Amortizaciones:

La amortización de los elementos se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de sus años de vida útil.

c) Deterioro de valor:

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

MEMORIA 2025(ABREVIADA)
MEDITERRANEAN REIT SOCIMI, S.A.

A65540312

2. Inmovilizado material:

a) Coste:

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

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

No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la entidad, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material.

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

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado.

No se han realizado trabajos de la empresa para su inmovilizado.

b) Amortizaciones:

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

	% amortización
Edificios y construcciones	3%
Instalaciones técnicas y maquinaria	12%
Mobiliario y enseres	10%
Elementos de transporte	16%
Equipos para procesos de información	10%

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

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

c) Deterioro de valor:

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

del deterioro de estos elementos del inmovilizado material se efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

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

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

3. Inversiones inmobiliarias:

a) Coste:

Las inversiones inmobiliarias se han valorado por su precio de adquisición o coste de producción, minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del inmueble.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que suponen un aumento de la capacidad productiva, un incremento de la vida útil o un aumento del rendimiento económico de los activos se incorporan como mayor valor del activo correspondiente.

Los gastos de mantenimiento, conservación y reparación que no suponen un aumento de la capacidad productiva o de la vida útil de los inmuebles se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles mantenidos por la Sociedad con la finalidad de obtener rentas derivadas de su arrendamiento y/o obtener plusvalías por su venta.

d) Amortizaciones:

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. La Sociedad amortiza las construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias de forma lineal a un tipo del 3%

Los terrenos no se amortizan al considerarse que tienen una vida útil indefinida.

Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad evalúa la existencia de indicios de deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias. En caso de existir dichos indicios, se estima el importe recuperable del activo y, si éste resulta inferior a su valor contable, se reconoce la correspondiente corrección valorativa por deterioro.

e) Deterioro de valor:

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor por deterioro de valor. En caso de que exista cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo correspondiente para determinar el importe del deterioro necesario.

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

MEMORIA 2025(ABREVIADA)

MEDITERRANEAN REIT SOCIMI, S.A.

A65540312

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

4. Arrendamientos

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

5. Permutas:

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta.

6. Activos financieros y pasivos financieros:

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

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

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

Se incluirá en esta categoría todo activo financiero salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías.

Se considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

a) Se origine o adquiera con el propósito de venderlo en el corto plazo (por ejemplo, valores representativos de deuda, cualquiera que sea su plazo de vencimiento, o instrumentos de patrimonio, cotizados, que se adquieren para venderlos en el corto plazo).

b) Forme parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o

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

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

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

Activos financieros a coste amortizado

Se incluirán en esta categoría los activos financieros, incluso cuando estén admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de

efectivos derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, no obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

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

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

Activos financieros a coste

Se incluirán en esta categoría:

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

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado.

Se incluirán en esta categoría todos los pasivos financieros excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

MEMORIA 2025(ABREVIADA)
MEDITERRANEAN REIT SOCIMI, S.A.

A65540312

Se valorarán inicialmente por su valor razonable, que será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal.

Posteriormente, los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado, aunque los débitos por vencimiento no superior a un año continuarán valorándose por su valor nominal.

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

Se incluirán en esta categoría los pasivos financieros que se mantienen para negociar, y que desde el momento del reconocimiento inicial han sido designados por la entidad para contabilizarlos al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y excepcionalmente los pasivos financieros híbridos-

Se valorarán inicialmente por su valor razonable que será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida.

Posteriormente, se valorarán a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Correcciones valorativas por deterioro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio, no se ha dado de baja ningún activo ni pasivo financiero.

d) Inversiones en empresas de grupo, multigrupo y asociadas:

No se han realizado inversiones en empresas de grupo, multigrupo y asociadas.

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

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

7. Instrumentos de patrimonio propio en poder de la empresa:

Cuando la empresa ha realizado alguna transacción con sus propios instrumentos de patrimonio, se ha registrado el importe de estos instrumentos en el patrimonio neto. Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, se han registrado directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

Cuando se ha desistido de una operación de esta naturaleza, los gastos derivados de la misma se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias.

8. Existencias:

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

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

Excepcionalmente, los intermediarios que comercialicen materias primas cotizadas podrán valorar sus existencias al valor razonable menos los costes de venta siempre y cuando con ellos se elimine o reduzca de forma significativa una «asimetría contable» que surgiría en otro caso por no reconocer estos activos a valor razonable. En tal caso, la variación de valor se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias.

9. Transacciones en moneda extranjera:

No existen transacciones en moneda extranjera.

10. Impuesto sobre beneficios:

REGIMEN GENERAL

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio, así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados / diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

REGIMEN SOCIMI

La Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción por la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI y sus modificaciones posteriores.

De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, las entidades que cumplan los requisitos establecidos en la normativa aplicable tributan en el Impuesto sobre Sociedades al tipo de gravamen del cero por ciento respecto de las rentas que resulten amparadas por dicho régimen.

En caso de generarse bases imponibles negativas, no resultan de aplicación las reglas generales establecidas en la normativa del Impuesto sobre Sociedades para su compensación. Asimismo, no resulta de aplicación el régimen general de deducciones y bonificaciones previsto en la normativa del Impuesto sobre Sociedades.

En todo aquello no regulado específicamente por la Ley 11/2009 resulta de aplicación supletoria la normativa general del Impuesto sobre Sociedades.

Asimismo, la Sociedad estará sometida, en su caso, a los gravámenes especiales previstos en la normativa SOCIMI en función de las circunstancias concretas de distribución de dividendos y de generación de rentas no sometidas al régimen fiscal especial.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad se encontraba acogida al régimen fiscal especial SOCIMI, habiendo sido admitidas sus acciones a negociación en Euronext Access con posterioridad al cierre del ejercicio, con fecha 31 de marzo de 2026.

11. Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa:

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

La empresa tomará en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

12. Provisiones y contingencias:

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

13. Gastos de personal: compromisos por pensiones:

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

La empresa no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

14. Subvenciones, donaciones y legados:

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

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

15. Combinaciones de negocios:

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

16. Neqocios conjuntos:

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

17. Transacciones entre partes vinculadas:

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 cuentas anuales 13ª.

MEMORIA 2025(ABREVIADA)
MEDITERRANEAN REIT SOCIMI, S.A.

A65540312

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 cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

05 - INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

1. Análisis del movimiento comparativo del ejercicio actual y anterior del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumulado:

Movimiento del inmovilizado intangible	Importe 2025	Importe 2024
SALDO INICIAL BRUTO		
(+) Entradas		
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO		

Movimientos amortización inmovilizado intangible	Importe 2025	Importe 2024
SALDO INICIAL BRUTO		
(+) Aumento por dotaciones		
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO		

Movimiento correcciones de valor por deterioro, inmovilizado intangible	Importe 2025	Importe 2024
SALDO INICIAL BRUTO		
(+) Correcciones valorativas por deterioro		
(-) Reversión de correc. valorativas por deterioro		
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos		
SALDO FINAL BRUTO		

Movimientos del inmovilizado material	Importe 2025	Importe 2024
SALDO INICIAL BRUTO	8.089.666,67	5.815.290,67
(+) Entradas	225.809,49	2.274.376,00
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas	7.859.759,35	
SALDO FINAL BRUTO	455.716,81	8.089.666,67

MEMORIA 2025(ABREVIADA)
MEDITERRANEAN REIT SOCIMI, S.A.

A65540312

Movimientos amortización del inmovilizado material	Importe 2025	Importe 2024
SALDO INICIAL BRUTO	208.379,40	148.805,69
(+) Aumento por dotaciones	34.356,44	59.573,71
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos	200.435,00	
SALDO FINAL BRUTO	42.300,84	208.379,40

Movimiento correcciones de valor por deterioro, inmovilizado material	Importe 2025	Importe 2024
SALDO INICIAL BRUTO		
(+) Correcciones valorativas por deterioro		
(-) Reversión de correc. valorativas por deterioro		
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos		
SALDO FINAL BRUTO		

Movimientos de las Inversiones inmobiliarias	Importe 2025	Importe 2024
SALDO INICIAL BRUTO		
(+) Entradas	6.952.605,13	
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO	6.952.605,13	

Movimiento amortización inversiones inmobiliarias	Importe 2025	Importe 2024
SALDO INICIAL BRUTO		
(+) Aumento por dotaciones	63.716,31	
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	200.435,00	
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	264.151,31	

Movimiento correcciones de valor por deterioro, inversiones inmobiliarias	Importe 2025	Importe 2024
SALDO INICIAL BRUTO		
(+) Correcciones valorativas por deterioro		
(-) Reversión de correc. valorativas por deterioro		
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos		
SALDO FINAL BRUTO		

La sociedad no dispone de inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

Se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de las mismas:

Elementos inversiones inmobiliarias	Descripción
C/ Cantabria, 16 - Sant Agustí (Ibiza)	Vivienda
C/ Cantabria, 16 / Aparcamiento - Sant Agustí (Ibiza)	Plaza parking
C/ Es Calo, 108. Edif. Ses Fontanelles - Sant Josep de Sa Talaia (Ibiza)	Vivienda
C/ Isidoro Macabich - San Rafael de Sa Creu (Ibiza)	Business center
C/ Pollença, 13 - Sant Josep de Sa Talaia (Ibiza)	Complejo de apartamentos
Vivienda Edif. Jardines del Mar - Torrevieja	Vivienda

MEMORIA 2025(ABREVIADA)

MEDITERRANEAN REIT SOCIMI, S.A.

A65540312

2. Arrendamientos financieros y otras operaciones de naturaleza similar sobre activos no corrientes:

En fecha 07 de noviembre de 2025 se firma un contrato de leasing con una duración de 36 meses, por un valor de 77.933,88€ cuyo vencimiento sería el 07 de octubre de 2028 tras ejercer la opción de compra (valor residual) por valor de 45.584,07€.

El bien se registró siguiendo lo estipulado en las normas de registro y valoración respecto a este concepto.

Los detalles de la operación en cuanto a valores registrados y futuros son los siguientes:

Elementos de transporte	Valor contable
LAND ROVER 5202NHL	77.933,88

	2025	2026	2027	2028
Coste del bien	17.050,28	5.220,22	5.484,54	4.594,77
Opción de compra				45.584,07
Cargas financieras	252,89	2.896,34	2.632,02	2.169,03

06 - ACTIVOS FINANCIEROS

1. A continuación, se muestra el movimiento de los activos financieros a largo plazo y corto plazo:

Valores representativos de deuda lp	Importe 2025	Importe 2024
SALDO INICIAL		
(+) Altas		
(+) Traspasos y otras variaciones		
(-) Salidas y reducciones		
(-) Traspasos y otras variaciones		
SALDO FINAL		

Créditos, derivados y otros lp	Importe 2025	Importe 2024
SALDO INICIAL		
(+) Altas	2.060.977,19	
(+) Traspasos y otras variaciones		
(-) Salidas y reducciones		
(-) Traspasos y otras variaciones		
SALDO FINAL	2.060.977,19	

Total activos financieros lp	Importe 2025	Importe 2024
SALDO INICIAL		
(+) Altas	2.060.977,19	
(+) Traspasos y otras variaciones		
(-) Salidas y reducciones		
(-) Traspasos y otras variaciones		
SALDO FINAL	2.060.977,19	

Créditos, derivados y otros cp	Importe 2025	Importe 2024
SALDO INICIAL	1.743.846,86	962.468,54
(+) Altas		781.378,32
(+) Altas emp. vinculadas	1.888.357,83	
(+) Traspasos y otras variaciones		
(-) Salidas y reducciones	734.952,03	
(-) Traspasos y otras variaciones		
SALDO FINAL	2.897.252,66	1.743.846,86

MEMORIA 2025(ABREVIADA)
MEDITERRANEAN REIT SOCIMI, S.A.

A65540312

Total activos financieros cp	Importe 2025	Importe 2024
SALDO INICIAL	1.743.846,86	962.468,54
(+) Altas		781.378,32
(+) Altas emp. vinculadas	1.888.357,83	
(+) Traspasos y otras variaciones		
(-) Salidas y reducciones	734.952,03	
(-) Traspasos y otras variaciones		
SALDO FINAL	2.897.252,66	1.743.846,86

2. Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito:

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

3. Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros valorados a valor razonable:

a) El valor razonable se determina en su totalidad tomando como referencia los precios cotizados en mercados activos.

b) No existen instrumentos financieros derivados distintos de los que se califican como instrumentos de cobertura.

07 - PASIVOS FINANCIEROS

Información sobre:

a.1) Pasivos financieros a largo plazo

	Deudas con entidades financieras		Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste	101.219,77	0,00	2.689.413,38	946.650,00	2.790.633,15	946.650,00
Total	101.219,77	0,00	2.689.413,38	946.650,00	2.790.633,15	946.650,00

a.2) Pasivos financieros a corto plazo

	Deudas con entidades financieras		Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste	20.412,34	0,00	767.811,68	844.767,70	788.224,02	844.767,70
Total	20.412,34	0,00	767.811,68	844.767,70	788.224,02	844.767,70

MEMORIA 2025(ABREVIADA)
MEDITERRANEAN REIT SOCIMI, S.A.

A65540312

a) Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio 2025:

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	20.412,34	21.454,53	79.765,24				121.632,11
Acreedores por arrendamiento financiero	5.220,22	5.484,54	50.178,84				60.883,60
Otras deudas	652.230,28	2.608.750,00					3.260.980,28
Deudas con emp. grupo y asociadas		25.000,00					25.000,00
Acreedores comerciales no corrientes							0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							0,00
Proveedores	9.046,18						9.046,18
Otros acreedores	101.315,00						101.315,00
Deuda con características especiales							0,00
TOTAL	788.224,02	2.660.689,07	129.944,08	0,00	0,00	0,00	3.578.857,17

08 - FONDOS PROPIOS

La empresa no tenía al principio del ejercicio, ni ha adquirido durante el mismo, acciones o participaciones propias.

09 - SITUACIÓN FISCAL

1. **Gasto por impuesto sobre beneficios corriente:** como consecuencia de la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI, el tipo de gravamen aplicable sobre las rentas acogidas a dicho régimen es del 0%. En el presente ejercicio el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente asciende a 0,00 euros.

2. **Bases imponibles negativas:** la Sociedad no dispone de bases imponibles negativas pendientes de compensación al cierre del ejercicio

3. **Cumplimiento de los requisitos del régimen fiscal especial SOCIMI:** durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI, habiendo cumplido los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 relativos a la composición del activo, generación de rentas, mantenimiento de las inversiones inmobiliarias y distribución de beneficios conforme a la normativa aplicable.

MEMORIA 2025(ABREVIADA)

MEDITERRANEAN REIT SOCIMI, S.A.

A65540312

10 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

La información sobre operaciones con partes vinculadas de la Sociedad se recoge en el siguiente cuadro:

	SALDO FINAL 2025	OPERACIONES 2025	SALDO FINAL 2024	OPERACIONES 2024	CONCEPTO OPERACIÓN
Deudas Ip con empresas vinculadas	25.000,00	0,00	25.000,00	25.000,00	
- Arnor Investments, SA	25.000,00	0,00	25.000,00	25.000,00	Financiación
Inversiones Ip con empresas vinculadas	2.060.977,19	1.751.681,99	309.295,20	33.110,16	
- Benahills, SL	1.593.255,50	1.593.255,50	0,00	0,00	Financiación
- Team 7 R.E. Mang. Group, SL	467.721,69	158.426,49	309.295,20	33.110,16	Financiación
Cientes empresas vinculadas	1.888.357,83	1.667.857,83	220.500,00	220.500,00	
- Altea Heights, SL	39.577,83	39.577,83	0,00	0,00	Prestación servicios
- Royal Balconies of Menorca, SL	1.403.800,00	1.403.800,00	0,00	0,00	Prestación servicios
- Tarida Balconies Resort, SL	24.480,00	12.240,00	12.240,00	12.240,00	Prestación servicios
- Vadella Med. Homes, SL	18.360,00	18.360,00	0,00	0,00	Prestación servicios
- Team 7 R.E. Mang. Group, SL	402.140,00	193.880,00	208.260,00	208.260,00	Prestación servicios

La vinculación entre sociedades se basa en el siguiente detalle:

	Tipo Vinculación	% Participación
Arnor Investments, SA	Socio	37% Participación en Med Reit Socimi
Benahills, SL	Mismos socios	98% Propiedad de Arnor Investments
Team 7 R.E. Mang. Group, SL	Socio	2,90% Participación en Med Reit Socimi
Altea Heights, SL	Mismos socios	98% Propiedad de Arnor Investments
Royal Balconies of Menorca, SL	Socio	29,34% Participación en Med Reit Socimi
Tarida Balconies Resort, SL	Mismos socios	96,67% Propiedad de Arnor Investments
Vadella Med. Homes, SL	Socio	24,32% Participación en Med Reit Socimi

No se han realizado operaciones con los miembros del Consejo de Administración ni con personas vinculadas a los mismos durante los ejercicios 2025 y 2024.

Durante el ejercicio 2025 no se han devengado remuneraciones a favor de los miembros del Consejo de Administración por ningún concepto.

Asimismo, al cierre del ejercicio 2025 no existen anticipos, créditos, saldos pendientes ni garantías otorgadas a favor de los miembros del Consejo de Administración.

11 – OTRA INFORMACIÓN

1. La sociedad no dispone de empleados al cierre del ejercicio
2. La empresa no ha tiene acuerdos que no figuren en el balance.
3. Las subvenciones recibidas se han imputado en los ejercicios correspondientes según su devengo, siendo el detalle el siguiente:

MEMORIA 2025(ABREVIADA)

MEDITERRANEAN REIT SOCIMI, S.A.

A65540312

	2025	2024
Kit Digital	1.000,00	2.000,00

4. Las financiaciones recibidas por la Sociedad se encuentran garantizadas mediante tres garantías hipotecarias constituidas sobre determinadas inversiones inmobiliarias, en los términos establecidos en los correspondientes contratos de financiación.

	Importe deuda (saldo vivo a 31/12/2025)	Tipo interés	Inmueble	Valor Neto Contable	Garantía
Business and Management S.A.	944.000,00	12%	Suelo Corvera Country Club (Murcia)	1.500.000,00	Hipoteca de primer rango a favor de Raizers SAS
Bear Cut Capital, S.L. y Fenix Covered Loans, S.L.U.	307.549,50	15,50%	C/ Isidoro Macabich - San Rafael de Sa Creu (Ibiza)	582.739,30	Hipoteca de primer rango
Beebonds Finance S.R.L.	1.662.100,00	12%	Suelo C/ Cuenca (Ibiza)	233.900,00	Hipoteca de primer rango

12 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 31 de marzo de 2026, las acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación en Euronext Access, dando cumplimiento al requisito de negociación establecido en la normativa aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Dicho hecho no supone una modificación de las cifras contenidas en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

13 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009)

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), la Sociedad informa de los siguientes aspectos:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI

Resultado Ejercicio	Reservas	
	Legales	Voluntarias
2017	5.780,53	0,00
2018	0,00	0,00
2019	0,00	0,00
2020	3.222,94	2.965,65
2021	2.360,00	21.241,96
2022	5.418,09	48.762,85
2023	8.205,59	73.850,28
2024	10.151,84	87.790,40
Total	35.138,99	234.611,14

MEMORIA 2025(ABREVIADA)
MEDITERRANEAN REIT SOCIMI, S.A. A65540312

b) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI

El ejercicio 2025 constituye el primer ejercicio de aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI por parte de la Sociedad.

Las reservas generadas durante la aplicación de dicho régimen ascienden a 14.003,69 euros, correspondientes al resultado del ejercicio 2025 destinado a reservas, conforme al acuerdo de aplicación del resultado aprobado por la Junta General de Accionistas.

Resultado Ejercicio	Reservas		Tipo gravamen
	Legales	Voluntarias	
2025*	14.003,69		0%

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios obtenidos durante la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI

Durante el ejercicio 2025 se han distribuido dividendos con cargo a beneficios obtenidos durante la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI por importe de 126.033,21. Euros.

Dicha distribución se ha realizado de conformidad con los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 relativos a la distribución obligatoria de beneficios.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y tipo de gravamen aplicado.

La Sociedad 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.

Las fechas de los acuerdos sociales donde se han distribuido dividendos vienen indicadas en las notas anteriormente expuestas.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley

El detalle de los inmuebles destinados al arrendamiento que integran el patrimonio de la Sociedad, indicando la fecha de adquisición de los mismos es el siguiente:

FECHA ADQUISICIÓN	INVERSIONES INMOBILIARIAS
25/07/2014	C/ Cantabria, 16 - Sant Agustí (Ibiza)
25/07/2014	C/ Cantabria, 16 / Aparcamiento - Sant Agustí (Ibiza)
25/07/2014	C/ Es Calo, 108. Edif. Ses Fontanelles - Sant Josep de Sa Talaia (Ibiza)
15/12/2016	C/ Isidoro Macabich - San Rafael de Sa Creu (Ibiza)
30/07/2024	C/ Pollença, 13 - Sant Josep de Sa Talaia (Ibiza)
25/07/2014	Vivienda Edif. Jardines del Mar - Torrevieja

Los inmuebles se mantienen destinados al cumplimiento del objeto social de la Sociedad conforme a los requisitos establecidos en la Ley 11/2009.

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

MEMORIA 2025(ABREVIADA)
MEDITERRANEAN REIT SOCIMI, S.A.

A65540312

A 31 de diciembre de 2025, los activos de la Sociedad afectos al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3 de la Ley 11/2009 corresponden principalmente a inversiones inmobiliarias destinadas al arrendamiento.

El detalle de los activos computables a efectos del cumplimiento del requisito de inversión es el siguiente:

INVERSIONES INMOBILIARIAS	VALOR NETO CONTABLE	VALOR DE MERCADO	DIFERENCIA
C/ Cantabria, 16 - Sant Agustí (Ibiza)	200.000,00	245.000,00	45.000,00
C/ Cantabria, 16 / Aparcamiento - Sant Agustí (Ibiza)	20.000,00	17.000,00	-3.000,00
C/ Es Calo, 108. Edif. Ses Fontanelles - Sant Josep Sa Talaia (Ibiza)	248.032,56	420.000,00	171.967,44
C/ Isidoro Macabich - San Rafael de Sa Creu (Ibiza)	1.348.183,00	736.000,00	-612.183,00
C/ Pollença, 13 - Sant Josep de Sa Talaia (Ibiza)	846.838,44	3.230.000,00	2.383.161,56
Vivienda Edif. Jardines del Mar - Torrevieja	30.000,00	42.000,00	12.000,00
Suelo Corvera Country Club (Murcia)	1.500.000,00	1.360.000,00	-140.000,00
Suelo C/ Cuenca (Ibiza)	233.900,00	1.444.000,00	1.210.100,00
Local C/ Pollença, 9 (Ibiza) - En construcción	198.347,11	640.000,00	-219.504,13
Parking exterior C/ Pollença, 9 (Ibiza) - En construcción	661.157,02		
Viviendas y locales Avda. S'Arenal - Es Mercadal (Menorca) - En construcción	1.666.147,00	2.410.000,00	743.853,00
TOTAL	6.952.605,13	10.544.000,00	3.591.394,87

Los valores de mercado referenciados se corresponden con los obtenidos mediante tasación RICS por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. en fecha 31 de diciembre de 2024.

En base a estos datos se obtiene el siguiente ratio de activos:

Ratio de activos: $(10.544.000/16.154.741,73) \times 100 = 65,27\%$

Ratio de rentas: $(309.489,99/1.465.363,26) \times 100 = 21,12\%$

La sociedad no alcanza el límite mínimo del 80% requerido por el artículo 3.1 de la Ley 11/2009, pero se encuentra acogida al periodo transitorio de 2 años de regularización contemplado legalmente. Los Administradores de la Sociedad tienen prevista la adquisición de nuevos activos inmobiliarios aptos para el arrendamiento urbano con el fin de alcanzar de manera efectiva el porcentaje legal del 80% antes del 25 de septiembre de 2027, garantizando así el mantenimiento del régimen fiscal especial.

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

La Sociedad no ha dispuesto en el periodo impositivo de reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable la Ley 11/2009.

En Barcelona, a 31 de marzo de 2026.

Roberto Bergonzi Martínez
D.N.I. 48.686.653-T

Alain Lam Thuon Mine
N.I.E. Z2568065-M

Alejandro M. Macia Martinez
D.N.I. 22.005.021-R